

**MAKNA IRAH-IRAH “DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA” PADA
SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN**

TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Disusun oleh :

YOPI JUNAIDILLAH

NIM. 146010202111067

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2016**

LEMBAR PERSETUJUAN TESIS

JUDUL

**MAKNA IRAH-IRAH “DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA” PADA
SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN**

Oleh:

YOPI JUNAIDILLAH

NIM : 146010202111067

Menyetujui

Pembimbing Utama

Pembimbing kedua

Dr. Bambang Sugiri, S.H, M.S.

Hariyanto Susilo, S.H., Sp.N., M.Kn.

NIP. 19570717 198403 1 002

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya**

Dr. Nurini Aprilianda, SH.,M.Hum

NIP. 19760429 200212 2 001

TESIS

Judul:

**MAKNA IRAH-IRAH “DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA” PADA
SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN**

Oleh:

**YOPI JUNAIDILLAH
NIM : 146010202111067**

Telah dipertahankan di depan majelis penguji
Pada tanggal 16 Agustus 2016 dan dinyatakan memenuhi syarat

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua

Dr. Bambang Sugiri, S.H, M.S.
NIP. 19570717 198403 1 002

Hariyanto Susilo, S.H., Sp.N., M.Kn.

Malang, 16 Agustus 2016

**Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya
Dekan,**

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**

Dr.Rachmad Safa’at, SH.M.Si
NIP: 19620805 198802 1 001

Dr. Nurini Aprilianda, SH.,M.Hum
NIP. 19760429 200212 2 001

RINGKASAN

YOPI JUNAIDILLAH Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Agustus 2016, Makna Irah-Irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” Pada Sertifikat Hak Tanggungan. Komisi Pembimbing Utama: Dr. Bambang Sugiri, S.H, M.S.; Pembimbing Kedua: Hariyanto Susilo, S.H., Sp.N., M.Kn.

Irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten, mempunyai titel eksekutorial yang sama kekuatannya dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga kreditur dapat melakukan eksekusi obyek hak tanggungan. Apa makna yang ada dibalik penggunaan irah-irah, kiranya dapat diungkap peruntukannya dengan teori kewenangan dan teori kepastian hukum. Tujuan penelitian ini adalah menganalisa makna irah-irah pada Sertifikat Hak Tanggungan dan menganalisa penempatan irah-irah yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dilakukan dengan meneliti bahan pustaka. Untuk memecahkan permasalahan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan historis. Bahan hukum yang digunakan terdiri bahan hukum primer yaitu perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yaitu penjelasan undang-undang dan buku-buku yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Prosedur pengumpulan bahan hukum melalui telaah kepustakaan kemudian dianalisa dengan cara inventarisasi, identifikasi dan diambil yang relevan dengan permasalahan, dikaji secara sistematis kemudian menganalisa dengan interpretasi gramatikal sehingga memperoleh jawaban yang disampaikan secara preskriptif.

Makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” merupakan rumusan kepala putusan sebagai rumusan sumpah seorang hakim dalam memutuskan perkara. Kantor Pertanahan sebagai lembaga eksekutif yang mengeluarkan sertifikat dengan penempatan irah-irahnya sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Penempatan irah-irah sudah sesuai dengan undang-undang berlaku dimana kantor pertanahan sebagai pejabat administrasi publik menjalankan kewenangan melalui kewenangan atribusi. Apabila irah-irah tersebut tidak ada, maka tidak dapat dilakukan eksekusi.

Kata kunci: Makna, irah-irah, sertifikat hak tanggungan.

SUMMARY

YOPI JUNAIDILLAH. Master of Notary Program, Law Faculty, Brawijaya University, Agustus 2016, *The meaning of irah-irah “for the sake of justice based on the lordship of almighty god “ on certificates of right of dependents*. Advisory Commision, Chair: Dr. Bambang Sugiri, S.H, M.S.; Member: Hariyanto Susilo, S.H., Sp.N., M.Kn.

Irah-irah “for the sake of justice based on the lordship of almighty god “ on certificates of right of dependents that is published by board of land matters of city or regency, has the executorial title that has the same power with judicial decisions who already has permanent legal entity that creditors can do the execution for object of right of dependents. What is the meaning behind the use of irah-irah, may be handled aimed to the theory of authority and the theory of legal certainty. The purpose of this research is to analyze the meaning of irah-irah on certificates of dependents to the theory of authority and analyze the placement of irah-irah written in certificates of dependents.

The type of the research is law normative research is conducted by researching the library material. To solve problems used the legislation and historical approaches. A law material used consisting material law primary the legislation and materials law secondary namely explanation laws and books are pertaining to the matter that researched. Procedure of collection material law through review of literature then analyzed by means of inventory, identification and taken relevant to the problems, examined systematically then analyzes to the interpretation of grammatical so elicit a response that communicated in prescriptive.

The meaning of irah-irah “for the sake of justice based on the lordship of almighty god“ is the formulation of the main decision as the pledge formulation of the judge in deciding the case. The board land of matters office as the executive institution that issues certificates of placement its irah-irah in accordance with article 14 verse (2) of the legislation number 4, 1996 about the rights of dependents. Placement irah-irah is in line with the legislation of apply where the board land of matters office as the officials public administration run authority through attribution authority. If there is not the irah-irah, there will be not the execution.

Key words: Meaning, irah-irah, certificates of a right of dependents.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul: **MAKNA IRAH-IRAH “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” PADA SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN**, yang disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Dalam penyelesaian tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini, antara lain:

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, SH.,M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
2. Ibu Dr. Nurini Aprilianda, S.H.,M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
3. Bapak Dr. Bambang Sugiri, S.H., M.S. selaku dosen pembimbing utama dan Bapak Hariyanto Susilo, S.H., Sp.N., M.Kn. selaku dosen pembimbing kedua yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan koreksi serta masukan yang sangat berguna dalam penyelesaian tesis ini;

4. Ibu Dr. Lucky Endrawati, S.H., M.Hum., dan Bapak Dr. Ismail Navianto, S.H.,M.H. selaku dosen penguji atas kontribusi yang diberikan dalam perbaikan tesis ini;
5. Seluruh Dosen, Staf PDIH, dan Staf Pengajaran di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, terima kasih atas ilmu dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis;
6. Dr. Bambang Agus Suwignyo, MM.Kes, selaku Direktur RSUD Dokter Mohamad Saleh Kota Probolinggo yang telah memberikan ijin menempuh pendidikan ini;
7. Bapak, ibu, kakak dan adik-adik tercinta, terima kasih tak terhingga atas segala doa, kasih sayang, perhatian, dan dukungan baik moril maupun materiil;
8. Semua rekan-rekan seprofesi di Ruang Kemuning Atas, terima kasih atas segala bentuk motivasi dan dukungan yang diberikan kepada penulis;
9. Sahabat-sahabatku di Indonesia dan luar negeri, terimakasih atas doa dan *support*-nya;
10. Semua teman-teman angkatan 2014 khususnya kelas D Magister Kenotariatan UniversitasBrawijaya, terimakasih atas semangat, dukungan, dan kebersamaan selama 2 tahun ini;

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan untuk memperbaiki tesis ini. Penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pembacanya.

Akhir kata, semoga semua jasa dan kontribusi yang diberikan oleh pihak-pihak yang telah penulis sebutkan di atas maupun pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, dicatat sebagai suatu amal baik oleh Allah SWT.

Malang, Agustus 2016

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Dalam	i
Lembar Pengesahan	ii
Pernyataan Orisinilitas	iii
Ringkasan	iv
<i>Summary</i>	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	vii
Daftar Gambar	viii
Daftar Tabel	ix
Daftar Singkatan	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1.Latar Belakang	1
1.2.Rumusan Masalah	11
1.3.Tujuan Penelitian	11
1.4.Manfaat Penelitian	11
1.5. Kerangka Teoritik dan Konseptual.....	12
1.5.1. Teori Kewenangan.....	12
1.5.2. Teori Kepastian Hukum.....	19
1.6. Originalitas Penelitian.....	28
1.7. Metode Penelitian.....	32
1.7.1. Jenis Penelitian.....	32
1.7.2. Jenis Pendekatan.....	32
1.7.3. Bahan Hukum.....	33

1.7.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.....	34
1.7.5. Analisis Bahan Hukum.....	34
1.7.6. Desain Penelitian.....	35
1.7.7. Definisi Konseptual.....	41
1.8. Sistematika Penulisan	42

BAB II KAJIAN PUSTAKA 44

2.1. Tinjauan Umum Hak Tanggungan	44
2.1.1. Definisi Hak Tanggungan	44
2.1.2. Subyek Dan Obyek Hak Tanggungan.....	45
2.1.3. Janji-Janji Dalam Pembebanan Hak Tanggungan.....	47
2.1.4. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	49
2.2. Tinjauan Umum Irah-Irah	50
2.2.1. Definisi Irah-Irah.....	50
2.2.2. Penempatan Irah-Irah.....	51
2.3. Tinjauan Umum Eksekusi.....	53
2.3.1. Definisi Eksekusi	53
2.3.2. Asas-Asas Eksekusi.....	53
2.3.3. Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Menurut UUHT.....	54
2.4. Tinjauan Umum Sistem Pemerintahan.....	59
2.4.1. Penyelenggaraan Pemerintahan.....	59
2.4.2. Kewenangan Pemerintahan.....	60

BAB III KEWENANGAN DALAM HAL PENEMPATAN IRAH-IRAH

PADA SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN..... 62

3.1. Makna Irah-Irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan

Yang Maha Esa” Pada Sertifikat Hak Tanggungan 62

3.2. Pencantuman Irah-Irah “ Demi Keadilan Berdasarkan

KeTuhanan Yang Maha Esa ” Pada Sertifikat Hak

Tanggungan 86

BAB IV KESIMPULANDAN SARAN..... 99

4.1. Kesimpulan 99

4.2. Saran 99

DAFTAR PUSTAKA101

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Kerangka Teoritik Makna Irah-Irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” Pada Sertifikat Hak Tanggung.....	25
---	----

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Originalitas Penelitian Tesis Makna Irah-Irah “Demi Keadilan
Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” Pada Sertifikat

Hak Tanggungan 28

DAFTAR SINGKATAN

UUD	Undang-Undang Dasar
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
UUHT	Undang-Undang Hak Tanggungan
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
HIR	<i>Herziene Inlandsch Reglement</i>
RBg	Rechtsreglement Voor De Buitengewesten
KUH Perdata	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih kita kenal dengan UUPA menyebutkan tentang lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan utang. Didalam Undang-undang tersebut yaitu pasal 51 menerangkan bahwa “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”.¹ Sehubungan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan belum ada saat diundangkan pada waktu itu maka ketentuan yang dipergunakan yaitu ketentuan tentang Hipotik dan *Credietverband* sesuai dengan pasal 57 UUPA.

Saat debitur mendapatkan utang dari kreditur, dibuatlah perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit diantara kedua belah pihak yang mengikat satu sama lain dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka dengan segala hak dan kewajibannya. Perjanjian utang piutang ini merupakan perjanjian pokok seperti yang dikatakan oleh Sutarno yang dikutip oleh Salim HS dan Erlies SN mengartikan perjanjian kredit adalah “perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur”.²

Untuk memberikan kepastian bahwa pihak debitur akan melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan yang menjadi piutang dan dari pihak

¹Soesilo, *Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, (Jakarta: Buana Press), hlm. 618.

²Salim HS. Erlies Septiana N, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia, Buku Kedua*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 55.

kreditur lebih untuk pengamanan utang, agar debitur mengembalikan utangnya maka muncullah perjanjian jaminan. “Keberadaan perjanjian jaminan ini letaknya dibelakang perjanjian pokok dan harus ada terlebih dahulu baru ada perjanjian jaminan, karena perjanjian jaminan bersifat *accessoir* menggantung kepada perjanjian utang piutang”.³ Perjanjian jaminan ini lebih sering kita kenal dengan Hak Tanggungan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Hak Tanggungan timbul sebagai pengikatan jaminan yang mana debitur tidak menyerahkan barang yaitu barang tidak bergerak seperti tanah serta atau tidak dengan benda-benda yang berada di atasnya semisal bangunan dan tanaman. Karena barang tidak bergerak tersebut dijadikan jaminan utang dengan perjanjian Hak Tanggungan, maka hak kepemilikan atas tanah tetap berada pada debitur sedangkan kreditur hanya mempunyai Hak Tanggungan saja sebagai jaminan pelunasan utang. “Hal ini berarti bahwa kreditur mempunyai hak untuk didahulukan (*preferent*) dalam mendapatkan pelunasan utang daripada kreditor yang lain atas hasil penjualan barang yang dibebani hak tanggungan”.⁴ Sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.⁵

³Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), hlm. 62.

⁴Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 55.

⁵Lukas Riyanto, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996*, (Jakarta: SL Media, 2010), hlm. 57.

Pemberian hak tanggungan harus disebutkan dalam perjanjian pokok yang menerangkan pemberian hak tanggungan sebagai jaminan utang. Seperti halnya tercantum pada pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu :

“Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utangpiutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.⁶

Pelaksanaan hak tanggungan ini dibuat dalam bentuk akta untuk memenuhi asas spesialisasi dari hak tanggungan, akta tersebut tidak dibuat dibawah tangan tetapi dibuat secara autentik dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mencantumkan secara jelas utang yang dijamin, besarnya nilai tanggungan yang tentunya berapa nilai tanah yang dijaminakan untuk dapat melunasi utangnya dan janji-janji yang mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga, hal ini tujuannya untuk melindungi kepentingan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan serta diharapkan memperoleh kepastian jaminan dengan hak atas tanah tersebut. Lebih lanjut proses jaminan ini adalah Akta Pemberian Hak Tanggunganyang akan didaftarkan kepada kantor pertanahan setempat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan Pasal 13 ayat (2) yaitu wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan dan warkat lain kepada kantor pertanahan dengan batas waktu maksimal tujuh hari setelah akta ditandatangani oleh pihak yang berkepentingan sehingga lahirnya hak tanggungan dihitung sejak hari ketujuh setelah kantor pertanahan menerima

⁶ Lukas Riyanto, *Op. Cit.* hlm. 58.

surat-surat pendaftaran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan). “Dengan demikian, hak tanggungan lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan hak tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga”.⁷

Proses pendaftaran yang dilakukan oleh kantor pertanahan akan dibuatkan buku hak tanggungan dan mencatat pembebanan hak tanggungan kedalam buku tanah yang bersangkutan dan menyalin pada sertifikat tanah, selanjutnya terbitlah sertifikat hak tanggungan. “Sertifikat hak tanggungan merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan”.⁸ Dengan adanya sertifikat hak tanggungan ini akan mengikat antara debitur dan kreditur sehingga akan menimbulkan hak dan kewajiban.

Pada sampul sertifikat hak tanggungan terdapat kata-kata atau yang kita kenal dengan istilah irah-irah yang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah topi, aksesoris, rambut. Sedangkan menurut Bismar Siregar mengatakan bahwa irah-irah merupakan kepala putusan yang selalu dimuat pada bagian awal suatu putusan sebagai rumusan sumpah.⁹ Irah-irah yang diucapkan hakim dalam memutuskan perkara di pengadilan tersebut terdapat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Kalimat ini kemudian disebut sebagai irah-irah atau kepala putusan. Irah-irah ini mempunyai kekuatan eksekutorial. Hal ini sesuai dengan pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan:

⁷ Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hlm. 55.

⁸ Gatot Supramono, *Op. Cit*, hlm. 125-126.

⁹ Hukum On Line, *Mengenal Bismar*, <http://m.hukumonline.com>. 2015.

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”¹⁰

Irah-irah ini terdapat kata-kata “Demi Keadilan” dimana seorang hakim akan mengucapkan kata-kata tersebut dalam memutuskan perkara diperadilan yang mengatasnamakan Tuhan Yang Maha Esa sehingga pertanggungjawabannya langsung secara vertikal kepada Tuhan. Dengan demikian seorang hakim dalam memutuskan perkara akan memberikan putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan sumpah jabatan seorang hakim.

Awalnya irah-irah ini berawal dari grose akta hipotik dan sertifikat hipotik kemudian dibuat dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan yang selanjutnya apabila debitur wanprestasi atau cidera janji maka dapat dilakukan eksekusi. “Latar belakang lahirnya eksekusi ini adalah disebabkan pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi tiga kali berturut-turut oleh kreditur”.¹¹ Dasar hukum pelaksanaannya berdasarkan pada Pasal 224 *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR):

“Surat aslidari pada surat hipotek dan surat hutang, yang diperkuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “Atas nama Undang-Undang” berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal diatas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum

¹⁰Lukas Riyanto, *Op. Cit*, hlm. 61.

¹¹Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 190.

pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti”¹².

Padahal dari isinya terjadi penyimpangan pada pasal 224 *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) tersebut yaitu suatu *grose* dari akta hipotik dan surat utang dibuat dihadapan notaris di Indonesia. Apabila kita melihat yang semula berbentuk akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian dilekatkan akta tersebut di sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang memuat irah-irah pada sampul sertifikat hak tanggungan, walaupun sudah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang merupakan hukum materiil mengatur hak dan kewajiban bukan hukum formil yang mengatur tata cara pelaksanaan hukum materiil tersebut.

Mengenai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” ini yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan seperti pada pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan ini dapat melakukan eksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, titel eksekutorial ini pada putusan hakim kedudukannya sebagai kepala putusan atau mahkota putusan sebagai rumusan sumpah yang diucapkan oleh seorang hakim bahwa keadilan mengatasnamakan Tuhan dalam memutuskan perkara sesuai dengan undang-undang yang berlaku sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang mempunyai dimensi mengakhiri suatu perkara sehingga dapat memperlancar dalam melakukan tindakan hukum yang telah diputuskan oleh hakim mengenai hubungan hukum di antara para pihak, serta hak dan kewajiban yang melekat padanya.

¹²*RIB, HIR (Reglemen Indonesia yang diperbaharui) dengan penjelasan*, (Jakarta: Pustaka Buana, 2014), hlm. 161.

Dengan demikian titel eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan juga merupakan kepala sertifikat sehingga timbul pemikiran, sudah tepatkah penempatan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” yang merupakan titel eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan tersebut?, seperti yang kita ketahui bahwa irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” merupakan kata-kata yang diucapkan oleh seorang hakim dalam memutuskan perkara serta sertifikat hak tanggungan merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh lembaga eksekutif yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten selaku pejabat administrasi negara yang melegalisasi salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak dibuat olehnya.

Lembaga ini kekuasaannya ada di tangan Presiden selaku pemegang kekuasaan pemerintahan, salah satu wewenangnya adalah menjalankan pemerintahan sesuai peraturan perundang-undangan dan tujuan negara yang tersirat dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Presiden menjalankan pemerintahan dibantu oleh menteri-menteri, diantaranya Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Indonesia sendiri merupakan negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*), negara yang menjunjung tinggi supremasi hukum dalam konstitusi negaranya, hal ini bertujuan untuk menegakkan keadilan dan kepastian hukum dimana pemerintahan dijalankan dengan ketentuan hukum.

Karena negara Indonesia merupakan negara hukum sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, maka pemerintah tidak dapat menjalankan pemerintahan apabila bertentangan

dengan hukum yang mana pemerintah tidak dapat membuat peraturan perundangan atau keputusan-keputusan yang bertentangan dengan perundang-undangan dibawahnya ataupun diatasnya.

Dari segi berdemokrasi, negara Indonesia secara tegas tidak menggunakan ajaran teori *Trias Politica* secara absolut pada pemisahan kekuasaan legislatif, eksekutif dan yudikatif. “Namun, sejak awal, khusus berkenaan dengan cabang kekuasaan judikatif sudah dengan tegas ditentukan harus bebas dan merdeka dari pengaruh cabang kekuasaan lainnya, terutama pemerintah”.¹³ Namun pada kenyataannya sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” mengambil sebagian wewenang hakim jika dikaitkan dengan fungsi pengadilan sebagai institusi untuk memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa yang berakhir dengan memberikan fiat eksekusi dalam menerbitkan putusan yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

“Dari berbagai bacaan dapat diambil substansi bahwa kemerdekaan kekuasaan kehakiman merupakan syarat mutlak dan fundamental bagi negara yang berlandaskan pada sistem negara hukum dan demokrasi”.¹⁴ Pemisahan kekuasaan yang tegas dari lembaga eksekutif dan yudikatif untuk mewujudkan pengelolaan peradilan yang independen yang tata kelolanya diserahkan sepenuhnya kepada pengadilan. “Salah satu asas yang menjadi pilar di dalam

¹³Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 192.

¹⁴Imam Anshori Saleh, *Konsep Pengawasan Kehakiman, Upaya Memperkuat Kewenangan Konstitusional Komisi Yudisial Dalam Pengawasan Peradilan*, (Malang: Setara Press, 2014), hlm. 121.

sebuah negara hukum untuk menegakkan keadilan, kebenaran, dan kepastian hukum adalah diakuinya kekuasaan kehakiman yang mandiri (independen).”¹⁵

Pemisahan kekuasaan dari lembaga-lembaga negara tersebut merupakan hal yang sangat penting karena kekuasaan lembaga negara yang ada saat ini memerlukan legalitas yang akhirnya timbul keseimbangan atau *checks and balances* agar dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat.

Pada penggunaan irah-irah yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh lembaga eksekutif yaitu Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten tersebut merupakan kebijakan hukum pertanahan yang dibuat sedemikian rupa, bergerak melalui prosedur birokrasi sehingga sertifikat hak tanggungan mempunyai titel eksekutorial yang sama kekuatannya dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sehingga kreditur dapat melakukan eksekusi hak tanggungan. Akibatnya eksekusi hak tanggungan tidak melalui gugatan perdata, hal ini diberi wewenang dalam pelaksanaannya baik melalui pengadilan atau tanpa melalui pengadilan (*parate executie*). Pihak kreditur tentu saja berharap untuk dapat dilaksanakan (eksekusi) sebab jika tidak dilaksanakan, maka tidak akan bermakna titel eksekutorial tersebut.

Menurut “Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) ini bersifat limitatif, artinya yang dapat dieksekusi secara paksa atas perintah pengadilan hanyalah grose akta hipotik dan surat-surat utang.”¹⁶ Pada kenyataannya sering terjadi ketidakpuasan para pihak yang sebenarnya dapat dilakukan secara sukarela sehingga lembaga peradilan masih dibutuhkan dalam pelaksanaan

¹⁵Paulus Effendi Lotulung, *Hukum Tata Usaha Negara Dan Kekuasaan*, (Jakarta: Salemba Humanika, 2013), hlm. 115.

¹⁶Adrian Sutedi, *Op Cit*, hlm. 120.

eksekusi dengan mengajukan permohonan eksekusi yang pada akhirnya pengadilan akan melaksanakannya secara paksa.

Dari para pelaku usaha sendiri ada kekhawatiran karena tidak dapat menyelesaikan sengketa utang-piutang dan kredit macet agar diselesaikan secara cepat dan tepat karena dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan masih meminta fiat pengadilan oleh kantor lelang sehingga mengakibatkan inefisiensi dan biaya ekonomi tinggi yang sangat tidak disukai oleh pelaku usaha tersebut dengan mengedepankan prinsip menekan serendah mungkin ongkos produksi.

Dari ketentuan ini masih ada hubungan antara lembaga eksekutif dan lembaga yudikatif dalam pelaksanaan eksekusi sehingga menempatkan sistem birokrasi dan pelayanan publik kantor pertanahan tidak lebih sekedar dari politik kekuasaan. “Kekuasaan seringkali disamakan dengan konsep politik, bahkan banyak yang beranggapan bahwa kekuasaan adalah politik”.¹⁷ Atau juga dikarenakan adanya kekuasaan bebas yang menurut Philipus Hadjon yang dikutip oleh Victor Imanuel mengatakan “kekuasaan kebebasan mencakup kebebasan kebijakan dan kebebasan interpretasi, kebebasan kebijakan atau *beleidsvrijheid* merupakan kebebasan untuk memutuskan sendiri.”¹⁸ Kebebasan kebijakan tersebut muncul dari keleluasaan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan melalui rumusan norma. Makna apa yang ada dibalik penggunaan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” yang ditempatkan pada sampul sertifikat hak tanggungan dan kiranya

¹⁷Sarifuddin Sudding, *Perselingkuhan Hukum dan Politik Dalam Negara Demokrasi*, (Yogyakarta: Rangkang Education, 2014), hlm. 183.

¹⁸Victor Imanuel W. Nalle, *Konsep Uji Materiil, Kajian Pembentukan dan Ujian Materiil Peraturan Kebijakan di Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2013), hlm. 42.

dapat diungkap peruntukannya tanpa meninggalkan sistem hukum yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti Makna Irah-Irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” Pada Sertifikat Hak Tanggungan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas penulis merumuskan masalah yaitu sebagai berikut :

1. Apa makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada Sertifikat Hak Tanggungan ?
2. Mengapa pada Sertifikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”?

1.3.Tujuan Penelitian

1. Menganalisis makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada Sertifikat Hak Tanggungan.
2. Menganalisa pencantuman irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada Sertifikat Hak Tanggungan.

1.4.Manfaat Penelitian

1. Segi teoritis, diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat guna memahami dan mengembangkan wawasan ilmu hukum khususnya bidang hukum agraria mengenai hak tanggungan tentang makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan titel eksekutorial,

dikeluarkan oleh lembaga eksekutif yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten selaku pejabat administrasi negara

2. Segi praktis, diharapkan penelitian ini dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran bagi debitur dan kreditur yang terlibat langsung dalam penggunaan sertifikat hak tanggungan yang terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sampul sertifikat yang mempunyai kekuatan titel eksekutorial dikeluarkan oleh lembaga eksekutif yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten selaku pejabat administrasi negara.

1.5. Kerangka Teoritik Dan Konseptual

Kerangka teoritik adalah teori-teori yang dipakai sebagai landasan berpijak untuk membahas atau menganalisa permasalahan yang menjadi pokok bahasan dalam suatu tulisan atau karya ilmiah. Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini maka adanya ketidakpastian makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat hak tanggungan, dengan ini penulis menyampaikan teori-teori yang dapat menunjang penelitian ini.

1. Teori Kewenangan

Teori ini akan dipakai sebagai analisis terhadap permasalahan tentang makna irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” pada Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh lembaga eksekutif yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten selaku pejabat administrasi negara.

Istilah “Wewenang” dan “Kewenangan” oleh sebagian orang dikatakan diidentikkan dalam pengartiannya. Pengertian wewenang (*authority*) menurut kamus yaitu orang yang berwenang, yang berkuasa, dan memiliki hak untuk bertindak.¹⁹ Kewenangan dapat juga dikatakan sebagai kekuasaan atau hak untuk melakukan sesuatu yang didapat berdasarkan undang-undang atau dari kekuasaan yang lebih tinggi. Kewenangan adalah kekuasaan dari segolongan orang atau pihak tertentu yang telah ditetapkan secara jelas batas-batasnya, dengan demikian kewenangan itu dimiliki oleh pihak tertentu saja yang menguasai sesuatu.

Konsep teoritis tentang kewenangan yang disajikan H.D. Stoud. Pengertian kewenangan yang dikutip Ridwan HB, adalah “Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik”.²⁰ Menurut pendapat Philipus M. Hadjon, menyatakan ada perbedaan antara diantaranya, istilah wewenang dapat digunakan dalam konsep hukum publik maupun hukum privat, sedangkan di sistem hukum kita istilah kewenangan atau wewenang digunakan dalam konsep hukum publik.

Menurut Miriam Budiardjo, kekuasaan adalah kemampuan seseorang untuk mempengaruhi tingkah laku seseorang atau kelompok sehingga tingkah laku tersebut menjadi sesuai dengan keinginan dan tujuan orang

¹⁹ Echols, John.M, et al. *An English-Indonesian Dictionary*, (Jakarta: PT. Gramedia, 1996), hlm. 46.

²⁰ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara, Edisi Revisi*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 98.

atau negara.²¹ Kekuasaan sering digambarkan dengan kewenangan demikian pula sebaliknya sehingga otomatis wewenang juga disamakan dengan kekuasaan. Kekuasaan mempunyai dua aspek yaitu aspek politik dan aspek hukum, sedangkan kewenangan hanya beraspek pada hukum saja. Artinya kekuasaan itu dapat bersumber dari konstitusi maupun inskonstitusional, misalnya melalui kudeta atau perang. Sedangkan kewenangan bersumber dari konstitusi.

Menurut Bagir Manan, didalam bahasa hukum wewenang tidak sama dengan kekuasaan. Kekuasaan menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan wewenang berisi hak dan kewajiban. Hak berisi kebebasan untuk melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban yang mengharuskan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.²²

Istilah wewenang sering disejajarkan dengan istilah "*bevoegheid*" dalam istilah hukum Belanda. Menurut Philipus M Hadjon, jika dicermati istilah kewenangan ada sedikit perbedaan dengan istilah "*bevoegheid*". Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah wewenang digunakan dalam konsep hukum privat dan konsep hukum publik. Dalam hukum di Indonesia kewenangan atau wewenang digunakan dalam konsep hukum publik.

Menurut Prayudi Admosudirdjo bahwa terdapat perbedaan kewenangan dan wewenang. Kewenangan (*authority, gezag*) adalah kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan legislatif

²¹ Miriam Budiardjo. *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, (Jakarta: PT. Gramedia, 1988), hlm. 35.

²² Ridwan H.R. *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 51.

(kekuasaan yang diberi oleh Undang-Undang) atau dari kekuasaan eksekutif, didalam kewenangan terdapat wewenang.

Mengenai perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang dapat dijelaskan bahwa kewenangan disebut sebagai kekuasaan formal yaitu kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang. Jadi kewenangan merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu terhadap suatu bidang pemerintahan, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan.

Mengenai kewenangan terdapat wewenang yang merupakan ruang lingkup tindakan hukum publik dalam rangka pelaksanaan tugas serta distribusi wewenang yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang Dasar. Menurut Ridwan HR dalam membicarakan masalah wewenang harus bisa membedakan antara fungsi dan tugas. Fungsi mempunyai makna yang lebih luas dibandingkan dengan tugas. Jika kata tugas akan digunakan maka lebih tepat untuk menyebutkan aktifitas yang diperlukan supaya fungsi dapat terlaksana, sebab fungsi memerlukan banyak aktifitas agar dapat terlaksananya fungsi tersebut.²³

Kewenangan pemerintahan terdapat asas legalitas yang merupakan salah satu prinsip utama dan dijadikan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan disetiap negara hukum. Hal ini berarti kewenangan harus memiliki dasar perundangan-undangan dan juga kewenangan itu berisi ketentuan norma yang ditentukan oleh undang-undang.

²³Ridwan HR, *Op. Cit.*, hlm. 51.

Wewenang (*competence, bevoegdheid*) adalah kekuasaan untuk melakukan tindakan publik, misalnya wewenang menandatangani dan menerbitkan surat-surat dari pejabat atas nama menteri yang mana kewenangannya tetap berada di tangan menteri (delegasi).

Menurut H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt, mengemukakan tiga macam kewenangan yang bersumber dan cara memperolehnya dari peraturan perundang-undangan, kewenangan itu meliputi:

a. Atribusi

Pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Atribusi merupakan wewenang untuk membuat keputusan yang langsung bersumber kepada undang-undang dalam arti materiil. Disini tampak jelas bahwa kewenangan yang didapat melalui atribusi oleh organ pemerintah adalah kewenangan asli, yang berasal langsung dari peraturan perundang-undangan. Sehingga dapat dikatakan timbulnya atribusi merupakan kewenangan baru yang sebelumnya tidak dimiliki oleh organ pemerintah yang bersangkutan.

b. Delegasi

Pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya. Sehingga dapat diartikan sebagai penyerahan wewenang untuk membuat keputusan (*besluit*) oleh pejabat pemerintahan (pejabat Tata Usaha Negara) kepada pihak lain. Menurut Philipus M. Hadjon yang dikutip oleh Salim HS dan Erlies SN bahwa penyerahan ini berarti adanya

perpindahan tanggung jawab dari yang memberi delegasi (*delegans*) kepada yang menerima delegasi (*delegetaris*). Delegasi harus memenuhi syarat-syarat tertentu, antara lain:

1. Delegasi harus definitif, artinya delegans tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
2. Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
3. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi;
4. Kewajiban memberi keterangan (penjelasan), artinya delegasi berwenang untuk meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang tersebut;
5. Peraturan kebijakan (*beleidsregel*) artinya delegasi memberikan instruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut.”²⁴

c. Mandat

Terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangan dijalankan oleh organ lain atas namanya. Mandat, tidak terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang satu kepada yang lain.”

²⁵Tanggung jawab kewenangan yang terjadi, masih tetap pada pemberi mandat tidak beralih kepada penerima mandat.

²⁴ HS. Salim, Nurbani, ES, *Op. Cit.* hlm. 195-196.

²⁵ *Ibid.* hlm. 194.

Berbeda dengan F.A.M. Stronik dan J.G. Steenbeek, yang dikutip oleh Ridwan HR, mengemukakan ada dua cara organ pemerintah memperoleh kewenangannya, yaitu:

1. Atribusi; dan
2. Delegasi.²⁶

Atribusi berkenaan dengan penyerahan wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada (oleh organ yang telah memperoleh wewenang secara atributif kepada organ lain; jadi secara logis selalu didahului oleh atribusi.

Dengan adanya kewenangan oleh suatu lembaga, maka akan muncul akibat hukum dari kewenangan lembaga tersebut. Apabila dilihat secara horizontal, akan membedakan kewenangan antar lembaga, sedangkan secara vertikal bahwa lembaga yang ada dibawahnya harus tunduk pada lembaga yang memberi wewenang.

Menurut Indroharto, ada tiga pembagian sifat wewenang pemerintahan yaitu:

1. Kewenangan pemerintahan yang bersifat terikat, yaitu terjadi apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan keadaan yang bagaimana wewenang tersebut digunakan atau peraturan dasarnya menentukan tentang isi dari keputusan yang harus diambil, maka wewenang pemerintahan tersebut merupakan wewenang yang terikat.
2. Wewenang fakultatif, hal ini terjadi apabila badan atau pejabat tata usaha negara yang bersangkutan tidak wajib menerapkan wewenang atau

²⁶ Ridwan HR, *Op. Cit.*, hlm. 102.

sedikit banyak masih ada pilihan, pilihan itu dilakukan dalam hal atau keadaan tertentu.

3. Wewenang bebas, yaitu peraturan dasarnya memberi kebebasan pada badan atau pejabat tata usaha negara untuk menentukan sendiri mengenai isi keputusan yang akan diambil.

Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada, sehingga pejabat yang mengeluarkan keputusan tersebut harus didukung oleh sumber kewenangan tersebut, sehingga yang membentuk wewenang adalah organ yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pembentukan wewenang pemerintahan didasarkan pada wewenang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Teori kewenangan ini sangat relevan dengan permasalahan yang akan di kaji lebih mendalam dalam penelitian ini. Teori kewenangan dijadikan sebagai alat analisis oleh karena kewenangan yang didapat oleh lembaga eksekutif sebagai lembaga pemerintahan untuk melakukan eksekusi pada sertifikat hak tanggungan yang mempunyai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” baik melalui atau tanpa melalui pengadilan sebagai lembaga yudikatif yang mempunyai wewenang memeriksa dan memutus perkara.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian memiliki arti “ketentuan; ketetapan” sehingga apabila digabungkan dengan kata hukum akan menjadi kepastian hukum, memiliki arti “perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara”. Kepastian hukum menurut Soedikno

Mertokusumo, merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam suatu penegakan hukum. Menurut Mertokusumo, menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan-tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang akan diharapkan dalam keadaan tertentu.²⁷

Kepastian hukum menurut aliran Legal Positivism adalah kepastian yang dilahirkan dari teks undang-undang untuk mengukur suatu keadaan, kejadian yang mengandung kepastian hukum. Sesuatu dikatakan pasti secara hukum apabila memenuhi unsur-unsur dalam undang-undang dan bila tidak memenuhi segala unsur-unsurnya, maka dapat dikatakan terdapat kekaburan maupun kekosongan hukum. Mengutip yang pernah dikatakan oleh Prof. Satjipto bahwa kepastian tersebut merupakan kepastian undang-undang, bukan kepastian hukum dengan mengukur kepastian sesuai bunyi, norma atau pasal dalam undang-undang. Padahal kepastian hukum yang dituangkan dalam teks-teks hukum niscaya tidak akan bisa menyatukan pandangan banyak orang terhadap rumusan dan prosedur hukum yang ada didalam undang-undang.²⁸

Kepastian hukum ini akan bias pengertiannya dikarenakan kita lebih sering berkuat dengan rutinitas perilaku yang dikaitkan dengan aturan-aturan perundangan tanpa memperhatikan kehidupan diluar undang-undang yang mempunyai kekuatan dan nilai lebih kuat, sehingga dapat

²⁷Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*, (Jakarta: Liberty, 1999), hlm. 145.

²⁸ E. Fernando M. Manullang, *Legisme, Legalitas Dan Kepastian Hukum*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2016), hlm. 159.

ditarik suatu makna bahwa kepastian hukum sebagai kepastian undang-undang.

Kependastian hukum merupakan asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan perundang-undangan, kepastian, dan keadilan dalam pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan yang masih terdapat ketidakjelasan dalam eksekusinya dengan penempatan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sehingga terjadi multitafsir terhadap irah-irah tersebut yang akan berpengaruh pada proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang semula berprinsip proses mudah, cepat dan hemat.

Menurut Rousseau yang dikutip oleh E. Fernando M. Manullang bahwa “idealnya apa yang tercermin dalam hukum (undang-undang) itu merupakan refleksi langsung dari apa yang disuarakan oleh masyarakat, maka jika hal itu tidak terjadi secara konsisten, maka hukum-hukum yang semacam itu sepantasnya ditolak demi kebaikan individu dan masyarakat itu sendiri”.²⁹ Hal ini diperkuat oleh Teori Hukum Kritis yang menyatakan untuk tidak selalu menerima apa yang tertera dalam undang-undang tanpa menafsirkan secara kritis terlebih dahulu dikarenakan hukum (positif) yang berlaku di Indonesia saat ini banyak dipengaruhi oleh pemikiran kolonial Belanda seperti halnya Undang-Undang Hak Tanggungan, didalam undang-undang tersebut masih ada ketentuan-ketentuan tentang

²⁹ E. Fernando M. Manullang, *Op.Cit*, hlm. 166.

eksekusi hak tanggungan yang merujuk pada HIR yang dibuat saat kolonial Belanda.

Pendapat Van Apeldoorn juga menyatakan kalau hukum (undang-undang) adalah bentuk dari pernyataan kehendak rakyat dan menjadi sumber satu-satunya pembentukan hukum, sehingga kebiasaan-kebiasaan dalam masyarakat menjadi sumber hukum yang tidak diakui secara formal. Pengakuan tidak formal ini terhadap kebiasaan dalam masyarakat memberikan pengertian pada kaum yuris bahwa hal tersebut secara yuris tidak memiliki kekuatan apa-apa dibanding hukum (undang-undang). Sebagian yuris di Indonesia boleh dapat dikatakan masih mengikuti bahwa hukum (undang-undang) yang memiliki kekuatan bukan kebiasaan sehingga pernyataan kehendak rakyat dituangkan kedalam bentuk hukum (undang-undang) yang dibuat legislatif sehingga memiliki kekuatan mengikat.³⁰

Kepastian hukum ini menunjuk pada setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukum, seperti halnya didalam sertifikat hak tanggungan mempunyai titel eksekutorial yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menjamin kepastian akan pelunasan hutang debitur. Inilah sesungguhnya makna kepastian hukum, yaitu “suatu keadaan dalam hukum itu sendiri yang menyesuaikan dengan keadaan dan kebutuhan masyarakat”.³¹ Menurut Peter Mahmud Marzuki:

“Kepastian hukum ada dua pengertian yaitu adanya aturan yang bersifat umum sehingga individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan keamanan hukum bagi individu

³⁰ E. Fernando M. Manullang, *Op.Cit*, hlm. 171.

³¹M. Natsir Asnawi, *Hermeneutika Putusan Hakim, Pendekatan Multidisipliner Dalam Memahami Putusan Peradilan Perdata*, (Yogyakarta: UII Press, 2014), hlm. 116.

dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu”.³²

Kepastian hukum tidak hanya pada pasal-pasal dari undang-undang tetapi harus ada konsistensi antara putusan hakim satu dengan putusan hakim lainnya yang serupa telah diputuskan. Menurut Satjipto Raharjo menyatakan bahwa Kepastian hukum menjadi semacam idiologi dalam kehidupan ber hukum, sehingga diperlukan pemahaman kritis mengenai kepastian hukum. Apabila sebagai ideologi akan terjadi kecenderungan untuk mencampur adukkan antara pernyataan dan kebenaran.³³

Kepastian hukum adalah “*sicherheit des rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum yaitu pertama, bahwa hukum itu positif, artinya hukum itu adalah perundang-undangan, kedua, bahwa hukum didasarkan pada fakta bukan rumusan tentang penilaian yang dilakukan oleh hakim, ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping itu mudah dijelaskan. Keempat, hukum positif itu sering diubah-ubah.

Masalah kepastian hukum dalam pelaksanaan hukum, tidak dapat dipisahkan dengan perilaku manusia, kepastian hukum merupakan hal yang cukup rumit dan berkaitan dengan faktor diluar hukum itu sendiri. Menurut Radbruch mengatakan kepastian hukum itu lebih tepat adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan.

³²Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, edisi revisi (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 137.

³³ Ibid, hlm. 134.

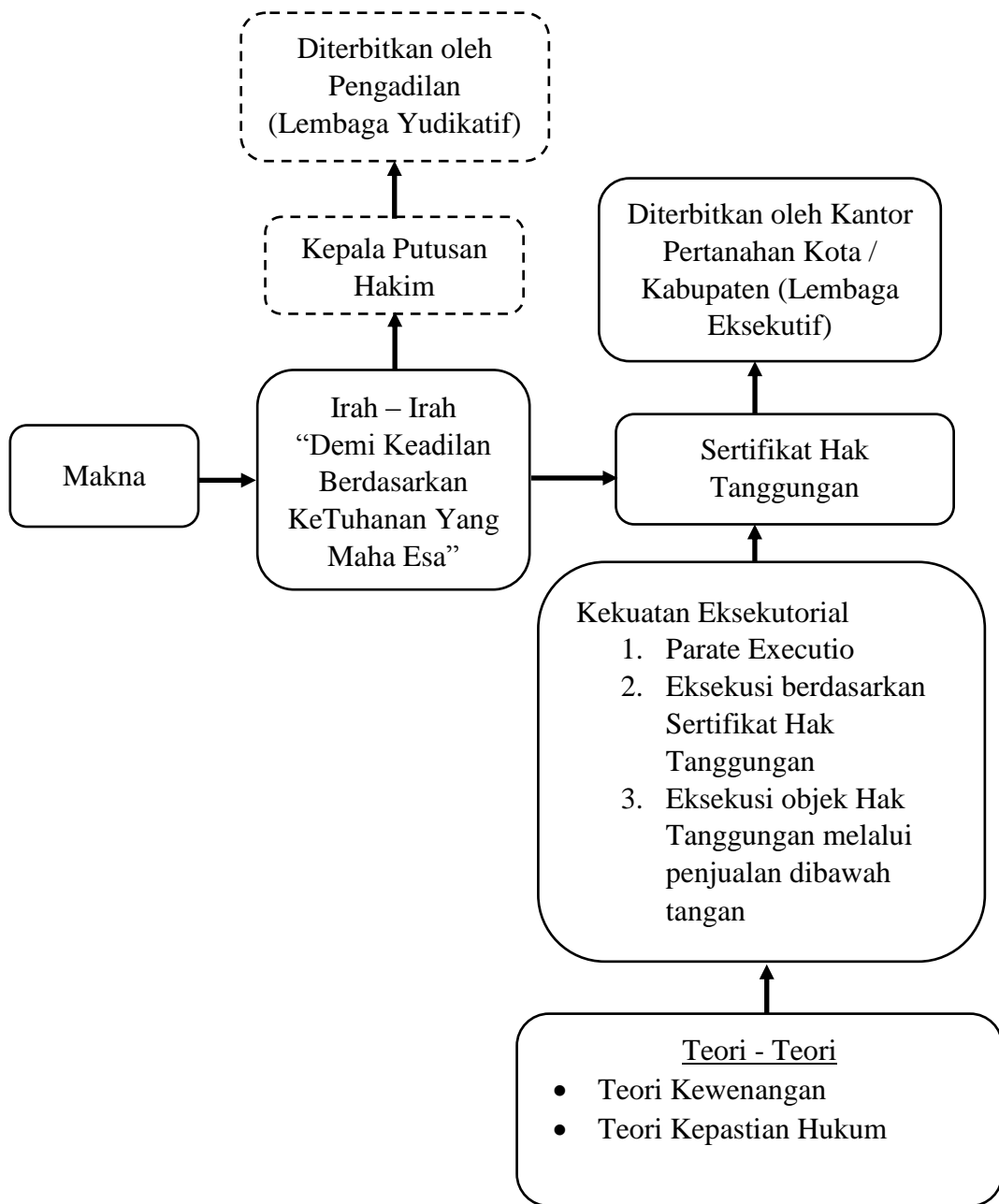
Masalah kepastian hukum juga menjadi problem, apabila peraturan itu sudah jelas. Sesungguhnya tidak ada dan sangat kecil peraturan yang memang benar-benar jelas, hal ini disebabkan karena hanya membaca pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan tidak secara keseluruhan sehingga memberikan makna yang berbeda-beda.

Menurut Radbruch, kepastian hukum adalah mempersyaratkan hukum menjadi positif. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kepastian hukum adalah memberikan wujud suatu hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang diterapkan dalam masyarakat sehingga penegakan hukum tercapai.

Radbruch juga berpendapat, bahwa ada dua macam pengertian kepastian hukum yaitu kepastian oleh hukum dan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum adalah kepastian yang mampu menjamin adanya hak dan kewajiban dalam hukum. Sedangkan kepastian dalam hukum adalah kepastian yang menyangkut peraturan (norma). Hukum yang mampu menjamin banyak kepastian dalam hubungannya dengan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna.³⁴

Sedangkan kepastian hukum tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya berguna dan undang-undang itu berdasarkan pada suatu sistem yang logis dan praktis dimana dalam undang-undang itu tidak ada istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlainan dalam pemaknaan.

³⁴Gustav Radbruch, *Legal Philosophy, Dalam The Legal Philosophies of Lask*, diterjemahkan oleh Kurt Wilk, (Cambridge Massachusetts: Harvard University Press) hlm 108.



Gambar 1.1. Kerangka Teoritik Makna Irah-Irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” Pada Sertifikat Hak Tanggungan.

Keterangan:

———— : Diteliti

- - - - : Tidak diteliti

Keterangan Kerangka Teoritik dan Konseptual :

Makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” terdapat pada kepala putusan hakim, makna “Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”, kalimat ini adalah adalah doa seorang hakim yang dituliskan dan diucapkan dalam menyampaikan putusan perkara. “Ya Tuhan atas nama Mu-lah putusan saya ucapkan, doa ini membawa nama Tuhan yang pertanggungjawabannya langsung secara vertikal kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Irah-irah ini merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh pengadilan (lembaga yudikatif) yang sama halnya juga terdapat pada sampul sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten (lembaga eksekutif). Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial antara lain eksekusi atas kekuasaan sendiri (*parate executie*), eksekusi berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan dan eksekusi objek Hak Tanggungan melalui penjualan dibawah tangan yang dapat melakukan eksekusi seperti putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pada penelitian ini makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial ditunjang oleh teori-teori antara lain:

1. Teori Kewenangan

Kewenangan ini meliputi:

- a. Atribusi yaitu pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.
- b. Delegasi yaitu penyerahan wewenang yang berarti adanya perpindahan tanggung jawab dari yang memberi delegasi.

- c. Mandat yaitu terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangan dijalankan oleh organ lain atas namanya.

Dari teori kewenangan ini, irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sama halnya putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, merupakan kewenangan atribusi yaitu kewenangan yang didapat dari undang-undang kepada organ pemerintahan (eksekutif) yaitu Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten sehingga peneliti menggunakan teori kewenangan dalam penelitian ini.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum ini merupakan setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin adanya kepastian hukum, seperti halnya pada sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang menjamin kepastian akan pelunasan hutang debitur.

Sedangkan kepastian hukum akan tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya berguna dan undang-undang itu berdasarkan pada suatu sistem yang logis dan praktis dimana dalam undang-undang itu tidak ada istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlainan dalam pemaknaan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” sehingga tidak menimbulkan kekacauan.

1.6.Originalitas Penelitian

Tabel 1. Originalitas Penelitian Tesis Makna Irah-Irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” Pada Sertifikat Hak Tanggungan

No.	Nama dan Tahun Penelitian	Judul dan Universitas	Persamaan dan Perbedaan	Rekomendasi
1.	I Putu Indra Yoga Abimaniu Tahun 2015	Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Parate Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan ³⁵ Tesis Magister Kenotariatan Universitas Udayana	Penelitian tesis ini yang ditulis pada tahun 2006 menitikberatkan pada eksistensi pelaksanaan parate eksekusi sertifikat hak tanggungan diatur dalam Pasal 6 UUHT disertai peraturan pelaksanaannya Sedangkan penelitian tesis ini menitikberatkan pada makna irah-irah yang ditempatkan pada sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten sesuai dengan kewenangan atribusi yang didapatkan. Persamaan dari tesis ini tentang eksekusi sertifikat hak tanggungan.	1. Untuk mempercepat proses eksekusi sertifikat hak tanggungan maka penempatan irah-irah tersebut ditempatkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai dengan pasal 224 HIR untuk memberikan kepastian hukum 2. Diperlukan sosialisasi tentang eksekusi sertifikat hak tanggungan untuk menghindari multiinterpretasi makna irah-irah tersebut.

³⁵I Putu Indra Yoga Abimaniu, *Tesis Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Parate Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, www.pps.unud.ac.id. 2015.

2.	Ni Made Diah Wiriani Tahun 2007	Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Grosse Akta Sebagai Alas Eksekusi Berdasarkan Pasal 224 HIR (Pasal 258 RBg) ³⁶ Tesis Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada	Tesis ini menekankan pada status hukum sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial untuk dilakukan eksekusi dengan meminta fiat Ketua Pengadilan didasarkan pada Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg sedangkan pada penelitian yang akan dilakukan perbedaannya terletak pada makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten sesuai dengan kewenangan atribusi, sedangkan persamaan penelitian ini pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan.	Pembenahan dan penyesuaian pelaksanaan eksekusi hak tanggungan disesuaikan dengan makna dari irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” berdasarkan pasal 14 UUHT.
----	---------------------------------	--	--	---

³⁶Ni Made Diah Wirani, *Tesis Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Grosse Akta Sebagai Alas Eksekusi Berdasarkan Pasal 224 HIR (Pasal 258 RBg)* 2007, etd. Repository.ugm.ac.id.

3.	Pradep Kumar, Tahun 2012	Eksistensi Parate Eksekusi Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ³⁷ Tesis Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya	Perbedaan penulisan tesis ini dari tesis yang ditulis pada tahun 2012 yaitu menitikberatkan pada pendapat para ahli hukum tentang kerancuan antara pasal 6 UUHT dengan penjelasan pasal 6 pada angka 9 UUHT sehingga terjadi peluang penafsiran yang berbeda-beda sedangkan pada tesis ini tentang makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan dikaitkan dengan teori kewenangan, sedangkan persamaannya membahas tentang eksekusi hak tanggungan.	Perlu adanya persamaan persepsi tentang pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan terkait adanya pemaknaan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” Sesuai dengan UUHT.
----	--------------------------	---	--	---

³⁷Pradep Kumar, *Tesis Eksistensi Parate Eksekusi Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, (Malang: Perpustakaan Universitas Brawijaya, 2012).

4.	Rima Astuti Sembiring Milala Tahun 2008	Pelaksanaan Parate Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Modal Kerja Macet Di PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso Yogyakarta ³⁸ Tesis Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada	Perbedaan pada tesis ini adalah penelitian ditujukan pada pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan yang dilakukan PT Bank Rakyat Indonesia yang mempunyai hak preferen dengan mengajukan permohonan pada Kantor Lelang Negara dengan proses yang cepat dan murah. Sedangkan penelitian ini makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat hak tanggungan sebagai produk Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten dalam kewenangannya, sedangkan persamaan dari penelitian ini tentang pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan.	Diperlukan sosialisasi tentang pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan sehingga timbul kepastian hukum bagi pelaku bisnis.
----	---	--	--	---

³⁸Milala, Rima Astuti Sembiring, *Tesis Pelaksanaan Parate Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Modal Kerja Macet Di PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso Yogyakarta*, 2008, etd. Repository.ugm.ac.id.

1.7. Metode Penelitian

Metode penelitian memegang peranan penting dalam penyusunan penelitian, kejelasan langkah penelitian hukum akan mengarahkan hasil penelitian sesuai dengan tujuan pengkajian yang ingin dicapai.³⁹ Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, adalah :

1.7.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan dipergunakan berdasarkan permasalahan yang akan dikaji, maka peneliti menggunakan penelitian hukum normatif (*normatif legal research*), yaitu prosedur penelitian ilmiah dengan melakukan pendekatan permasalahan guna menemukan kebenaran berdasarkan logika ilmu hukum normatif. Penelitian ini dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau penelitian hukum studi kepustakaan.

1.7.2 Jenis Pendekatan

Dalam penelitian hukum ini, pendekatan masalah yang digunakan untuk memecahkan permasalahan ada dua jenis pendekatan, yaitu:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Dengan pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan cara menelaah perundang-undangan yang merupakan peraturan tertulis memuat norma hukum mengikat secara umum, dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara yang ada dan regulasi yang berkenaan penggunaan irah-irah pada sertifikat hak tanggungan.

³⁹Suratman, Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 87.

2. Pendekatan historis (*historical approach*)

Pendekatan ini, peneliti akan mengidentifikasi permasalahan dengan menelaah penahapan terbentuknya sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial pada lembaga eksekutif untuk dijadikan acuan dalam penelitian ini.

1.7.3 Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder.⁴⁰ Menurut Ronny Hanitijo Soemitro yang dikutip oleh Suratman dan Philips Dillah maka data sekunder dibidang hukum, terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu: bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas.⁴¹ Meliputi:
 1. Pasal 1178 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW);
 2. Pasal 224 Herzien Inlandsch Reglement (HIR);
 3. Pasal 51 dan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 4. Pasal 6, Pasal 10 ayat (1), Pasal 11 ayat (2), Pasal 14 ayat (2) dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu: Bahan-bahan yang memberikan penjelasan pada bahan hukum primer, terdiri atas penjelasan undang-undang, literatur-literatur dan berbagai tulisan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

⁴⁰Suratman, Philips Dillah, *Op. Cit.* hlm. 66

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group,2010), hlm. 141.

1.7.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder sehingga menerapkan prosedur pengumpulan bahan hukum melalui telaah kepustakaan yakni dilakukan dengan mencatat dan memahami isi dari informasi yang mencakup perundang-undangan dan literatur hukum lainnya dari bahan hukum primer dan sekunder.

1.7.5. Analisis Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum yang telah terkumpulkan tersebut dianalisis dengan cara melakukan inventarisasi, kemudian diidentifikasi dan diambil yang relevan dengan permasalahan, menganalisa bahan hukum dengan melakukan pengkajian terhadap bahan-bahan hukum tersebut secara sistematis dengan metode interpretasi atau menafsirkan pasal atau ketentuan dengan membangun pemahaman yang utuh terhadap suatu teks, kalimat, atau frasa lainnya terutama dibidang hukum dan agama.⁴²Terminologi dari kata adalah penafsiran atau interpretasi atas simbol-simbol, khususnya bahasa.”⁴³ Dikarenakan tesis ini mengkaji adanya kekaburan norma sehingga diperoleh jawaban dari permasalahan, jawaban tersebut disampaikan secara preskriptif yang bersifat memberikan petunjuk sesuatu yang ada atau ketentuan-ketentuan resmi yang berlaku saat ini sebelum adanya fakta tersebut sehingga dapat diambil kesimpulan.

⁴²M. Natsir Asnawi, *Op. Cit.* hlm. 1.

⁴³Shidarta, *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2013), hlm. 112.

1.7.6. Desain Penelitian

Latar belakang diangkat dari problematika teoritis yaitu makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat hak tanggungan.

I. Latar Belakang Masalah

A. Problematika Filsafat

1. Aspek Ontologi

Irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” merupakan kepala putusan atau mahkota putusan hakim yang berkaitan erat dengan adanya kekuatan eksekutorial. Hakekat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” itu sendiri ialah kepala putusan hakim yang merupakan rumusan sumpah yang diucapkan oleh seorang hakim bahwa keadilan mengatasnamakan Tuhan dalam memutuskan perkara sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial, dimana putusan hakim tersebut merupakan produk lembaga yudikatif yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa yang mempunyai dimensi mengakhiri perkara.

Akan tetapi pada kenyataannya, lembaga eksekutif yaitu Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten dapat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang disampulnya terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” sesuai dengan pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini bisa berdampak hukum dalam kaitannya dengan eksekusi hak tanggungan.

2. Aspek Epistemologi

Makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Untuk mengatasi atau menjadi jalan keluar apabila debitur wanprestasi maka kreditur dapat melakukan eksekusi sesuai dengan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Tetapi walaupun demikian terdapat ketidakpastian pada penjelasan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu eksekusi sertifikat hak tanggungan tetap meminta fiat pengadilan.

3. Aspek Axiologi

Akibat dari persoalan ontologi dan epistemologi sebagaimana tersebut diatas, maka dari aspek axiologi tujuan, maksud, maupun manfaat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat hak tanggungan tersebut belum sepenuhnya tercapai.

Pemaknaan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat hak tanggungan belum menjamin adanya kewenangan dan kepastian hukum dalam melaksanakan eksekusi yang dilakukan oleh lembaga eksekutif yaitu Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

B. Problematika Teori

Ada ketidakpastian antara teori dengan kenyataan, karena secara teoritik apabila terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang

Maha Esa” yang merupakan titel eksekutorial mempunyai kekuatan sama halnya putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Di dalam kenyataannya ada praktik lain/berbeda sehingga pelaksanaan eksekusi pada sertifikat hak tanggungan tidak dapat dilakukan tanpa meminta fiat pengadilan terlebih dahulu.

C. Problematika Yuridis

Belum ada pemaknaan yang definitif tentang irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat hak tanggungan sehingga terjadi ketidakpastian makna sebagai akibat multiinterpretasi pada pasal 6 UUHT, penjelasan pasal 6 UUHT dan pasal 14 UUHT serta penjelasan umum angka 9 UUHT.

D. Problematika Non Yuridis

Adanya kekhawatiran para pelaku usaha karena tidak dapat menyelesaikan sengketa utang-piutang dan kredit macet agar diselesaikan secara cepat dan tepat karena dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan masih meminta fiat pengadilan oleh kantor lelang sehingga mengakibatkan inefisiensi dan biaya ekonomi tinggi yang sangat tidak disukai oleh pelaku usaha tersebut dengan mengedepankan prinsip menekan serendah mungkin ongkos produksi.

II. Rumusan Masalah

1. Apa makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada Sertifikat Hak Tanggungan ?
2. Mengapa pada Sertifikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”?

III. Kerangka Teori

Untuk menjawab rumusan masalah tersebut digunakan teori kewenangan dan teori kepastian hukum.

IV. Metode Penelitian

Merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan historis (*historical approach*) dengan melakukan pengumpulan bahan hukum melalui telaah kepustakaan dan mengkaji bahan hukum secara sistematis dengan menganalisa menggunakan interpretasi gramatikal atau *taalkunding* yaitu penafsiran menurut tata bahasa atau kata-kata. Kata-kata dan bahasa adalah sebagai alat untuk membuat undang-undang yang menyatakan maksud dan kehendaknya, sehingga diperoleh jawaban yang disampaikan secara preskriptif tentang makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial merupakan produk Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten sebagai pejabat administrasi negara (eksekutif).

V. Pembahasan

1. Irah-irah atau kepala putusan selalu dimuat bagian awal putusan hakim dalam memutus perkara diperadilan, dari kalimat irah-irah tersebut terdapat dua bagian penting. Kalimat pertama adalah “Demi Keadilan”, irah-irah merupakan rumusan sumpah yang diucapkan seorang hakim bahwa keadilan mengatasnamakan Tuhan yang mempunyai akuntabilitas internal berkaitan dengan pertanggungjawaban seorang hakim kepada Tuhan sehingga seorang hakim harus konsekuen dalam menjalankan

tugas dan tanggung jawabnya sebagai seorang yuris yang bersikap dan berbicara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memutuskan perkara, hal ini merupakan parameter atau ukuran oleh seorang hakim yang dapat dipertanggung jawabkan secara konstitusi dan sosial dinegara tersebut.

Kalimat kedua yaitu “Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”, kalimat ini adalah adalah doa seorang hakim yang dituliskan dan diucapkan dalam menyampaikan putusan perkara. “Ya Tuhan atas nama Mu-lah putusan saya ucapakan, doa ini membawa nama Tuhan yang pertanggungjawabannya langsung secara vertikal kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Secara keseluruhan orang-orang akan menundukkan dirinya terhadap irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”. Dengan nilai-nilai filosofis kepada Tuhan Yang Maha Esa ini sehingga para hakim dapat memberikan putusan dengan seadil-adilnya tanpa ada tendensi apapun dan dari pihak manapun, sesuai sumpah jabatan seorang hakim.

Makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sampul sertifikat hak tanggungan, untuk menegaskan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial ini sama dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap, seperti tersirat pada Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

2. Pada Sertifikat hak tanggungan ini dilekatkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai implikasi dapat melaksanakan eksekusi, baik secara sukarela maupun melalui upaya eksekusi oleh pengadilan bila pihak yang dinyatakan kalah tidak melaksanakan putusan tersebut secara sukarela. Apabila sertifikat hak tanggungan tersebut tidak mempunyai titel eksekutorial, maka tidak dapat dieksekusi. Pencantuman titel eksekutorial ini dalam pelaksanaan eksekusi untuk memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan kewenangan Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten yang didapat secara atribusi.

VI. Kesimpulan dan Saran

1. Kesimpulan

Makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” sertifikat hak tanggungan dimaknai sebagai berikut:

- Keseluruhan orang-orang akan menundukkan dirinya terhadap irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”.
- Mempunyai implikasi dapat melaksanakan eksekusi pada sertifikat hak tanggungan, baik secara sukarela (parate eksekusi) maupun dengan fiat pengadilan. Apabila sertifikat hak tanggungan tersebut tidak mempunyai titel eksekutorial, maka tidak dapat dieksekusi.
- Kewenangan yang didapat oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten sebagai penerbit sertifikat hak tanggungan yang terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” merupakan kewenangan atribusi.

- Ditempatkannya irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat hak tanggungan, untuk menegaskan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial ini sama dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap, seperti tersirat pada Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

2. Saran

- Pasal-pasal didalam Undang-Undang Hak Tanggungan, supaya ditelaah kembali agar tidak terjadi perbedaan pendapat tentang prosedur eksekusi hak tanggungan sehingga tercapai kepastian hukum sesuai dengan kewenangannya. Untuk menghindari kekeliruan maka irah-irah tersebut harus dirumuskan dengan cara-cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan.

1.7.7. Definisi Konseptual

Agar penafsiran istilah hukum dalam penelitian ini jelas, maka dijelaskan beberapa definisi terkait dengan penelitian ini:

1. Makna adalah memperhatikan, setiap kata yang terdapat dalam tulisan kuno itu. Arti makna secara gramatikal adalah hubungan antara unsur-unsur bahasa dalam satuan yang lebih besar, misalnya hubungan antara kata dengan kata lain dalam frasa atau klausa.⁴⁴

⁴⁴Pranala(link), *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, <http://kbbi.web.id/makna>.

2. Irah-irah adalah kepala putusan atau mahkota putusan yang merupakan representasi kesadaran penuh para hakim bahwa pemeriksaan perkara hingga pengambilan keputusan oleh hakim diselenggarakan berdasarkan nilai-nilai keadilan Tuhan Yang Maha Esa.⁴⁵
3. Sertifikat Hak Tanggungan adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian hak mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai bukti bahwa objek tersebut dibebankan hak tanggungan.⁴⁶

1.8. Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun dengan sistematika penulisan yang terbagi dalam lima bab dengan urutan masing-masing bab beserta pokok bahasannya adalah sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, manfaat, kerangka teoritik dan konseptual, originalitas penelitian, dan metode penelitian serta sistematika penulisan dalam penelitian ini.

Bab II : Kajian Pustaka

Pada bab ini akan dibahas dan mengkaji tentang tinjauan umum Hak Tanggungan yang meliputi definisi, subyek dan obyek, janji-janji dalam pembebanan Hak Tanggungan, pendaftaran Hak Tanggungan, kajian irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat Hak Tanggungan serta tinjauan umum tentang eksekusi

⁴⁵ M. Natsir Asnawi, *Op. Cit.* hlm. 78.

⁴⁶ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hlm. 123.

yang meliputi definisi, asas-asas eksekusi dan eksekusi obyek Hak Tanggungan menurut UUHT serta penyelenggaraan pemerintahan.

Bab III: Membahas tentang hasil dan pembahasan yang menyangkut tentang makna irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada Sertifikat Hak Tanggungan dan penempatan irah-irah pada sertifikat Hak Tanggungan.

Bab IV : Penutup

Berisikan kesimpulan dan saran-saran, yaitu berdasarkan uraian atau pembahasan pada bab-bab sebelumnya.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

2.1.1. Definisi Hak Tanggungan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan adalah barang yang dijadikan jaminan. Jaminan itu sendiri adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima. Sedangkan jaminan utang itu sendiri adalah

“Jaminan terhadap pelunasan dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan”.⁴⁷

Menurut Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”⁴⁸

Sedangkan menurut Prof. Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah:

⁴⁷M. Marwan, Jimmy p, *Kamus Hukum Dictionary Of Law Complete Edition*, (Surabaya: Reality Publisher, 2009), hlm. 308.

⁴⁸Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, *Op. Cit*, hlm. 55.

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”⁴⁹

Sehingga dapat disimpulkan ciri-ciri hak tanggungan:

1. Mempunyai kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*)
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada, jadi meskipun objeknya sudah dipindah tangankan kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak untuk menjualnya dalam pelelangan apabila debitur cidera janji (*droit de suit*).
3. Asas spesialisitas dan publisitas terpenuhi sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi, hal ini memberikan kemudahan dan kepastian bagi kreditur.

2.1.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah “orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan; kewenangan itu harus ada pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.”⁵⁰ Pemberi hak tanggungan disebut juga debitur yaitu orang yang meminjamkan uang di

⁴⁹ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 24.

⁵⁰ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notaris, Edisi Baru*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve), hlm. 69.

lembaga perbankan, sedangkan penerima hak tanggungan disebut sebagai kreditur yaitu orang atau badan hukum (pihak yang berpiutang).”

Obyek Hak Tanggungan

Setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, menurut Budi Harsono yang dikutip oleh Salim HS. “Hak atas tanah yang dijadikan jaminan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.”⁵¹

“Dalam pasal 4 sampai dengan pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan ada lima jenis hak atas tanah yang dapat diikat dengan hak tanggungan, yaitu:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan, baik yang berasal dari Hak Pengelolaan, maupun dari Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik
4. Hak Pakai atas tanah yang dikuasai Negara, dari Hak Pengelolaan, dari bagian-bagian rumah susun, dari perjanjian pendirian Hak Pakai di atas Hak Milik.”⁵²

⁵¹Salim HS, *Op. Cit.* hlm. 104.

⁵² A.P. Parlindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2011), hlm. 112.

2.1.3. Janji-Janji Dalam Pembebanan Hak Tanggungan

“Ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan dan/atau menentukan maupun mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan itu berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
5. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur

cidera janji. Pemegang hak tanggungan yang mencantumkan janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, memiliki *parate* eksekusi yaitu menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya tanpa perantaraan hakim.

6. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan, pertama bahwa obyek hak tanggungan tersebut tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan ini merupakan suatu janji mengenai larangan melakukan pembersihan hak tanggungan atas benda yang dijaminkan oleh pemilik baru atas benda tersebut apabila benda itu beralih kepemilikannya (baik karena jual beli maupun hibah).
7. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan itu tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
8. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima oleh pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila hak tanggungan dicabut haknya untuk kepentingan umum.
9. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima oleh pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika obyek hak tanggungan diasuransikan.
10. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.
11. Janji yang menyimpangi bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan akan dikembalikan kepada

pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Artinya para pihak dapat memperjanjikan bahwa pemberi hak tanggungan memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pemegang hak tanggungan untuk menerima dan menyimpan sertifikat tersebut sampai utang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut lunas.”⁵³

2.1.4. Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut pasal 13 ayat (1) pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Tata cara pendaftarannya adalah sebagai berikut:

1. Setelah dilakukan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh para pihak maka PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain sesuai ketentuan yang diperlukan Kantor Pertanahan. Waktu pengiriman wajib dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut.
2. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan kemudian mencatat dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan dan dilanjutkan menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah.
3. Tanggal buku tanah hak tanggungan merupakan tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap berkas-berkas pendaftaran dan apabila hari ketujuh bertepatan hari libur, maka buku tanah tersebut tanggal hari kerja berikutnya.

⁵³ Adrian Sutedi, *Op. Cit.* hlm. 56-60.

2.2. Tinjauan Umum Irah-Irah

2.2.1. Definisi Irah-irah

Irah-irah atau kepala putusan adalah suatu rumusan sumpah. Menurut Bismar Siregar, beliau seorang hakim yang mengatakan bahwa irah-irah disebut sebagai doa seorang hakim, maka kepada Tuhan-lah pertanggungjawaban seorang hakim ditujukan, sehingga kata-kata tersebut merupakan hal yang sakral dan luhur dalam penggunaannya.

Irah-irah atau kepala putusan selalu dimuat bagian awal putusan hakim dalam memutus perkara diperadilan, dari kalimat irah-irah tersebut terdapat dua bagian penting. Kalimat pertama adalah “Demi Keadilan”, menurut Bismar Siregar menyatakan bahwa irah-irah merupakan rumusan sumpah. Sumpah yang bertuliskan “Demi Keadilan“ itu diucapkan seorang hakim bahwa keadilan mengatasnamakan Tuhan yang mempunyai akuntabilitas internal berkaitan dengan pertanggungjawaban seorang hakim kepada Tuhan sehingga seorang hakim harus konsekuen dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sebagai seorang yuris yang bersikap dan berbicara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memutuskan perkara, hal ini merupakan parameter atau ukuran oleh seorang hakim yang dapat dipertanggung jawabkan secara konstitusi dan sosial dinegara tersebut.⁵⁴

Kemudian kalimat kedua yaitu “Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”, kalimat ini adalah adalah doa seorang hakim yang dituliskan dan diucapkan dalam menyampaikan putusan perkara. “Ya Tuhan atas

⁵⁴ M. Natsir Asnawi, *Op. Cit.* hlm. 77.

nama Mu-lah putusan saya ucapakan, doa ini membawa nama Tuhan yang pertanggungjawabannya langsung secara vertikal kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Irah-irah merupakan representasi untuk para hakim dengan kesadaran penuh dalam melakukan pemeriksaan perkara dipengadilan sampai pengambilan putusan berdasarkan nilai-nilai filosofis kepada keadilan Tuhan Yang Maha Esa sehingga para hakim dapat memberikan putusan dengan seadil-adilnya tanpa ada tendensi apapun sesuai sumpah jabatan seorang hakim.

Aspek transedensi yang tergambar dalam irah-irah ini menunjukkan bahwa proses peradilan bukan hanya sekadar permasalahan yuridis moril semata, melainkan juga permasalahan transedental yang didalamnya terkandung makna pertanggungjawaban secara vertikal kepada Tuhan Yang Maha Esa. Karena itu hakim dalam hal ini harus senantiasa mendekatkan diri kepada Tuhan agar dapat meraup emanasi nilai-nilai keadilan Tuhan ke dalam setiap putusan yang diambilnya”.⁵⁵

2.2.2. Penempatan Irah-Irah

Irah-irah ini selalu berada pada kepala putusan hakim dan berada pada sampul sertifikat hak tanggungan. Irah-irah ini mempunyai kekuatan eksekutorial (titel eksekutorial) dimana peradilan dilakukan “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.⁵⁶ yaitu “kekuatan untuk dilaksanakan, baik secara sukarela maupun melalui

⁵⁵ M. Natsir Asnawi, *Op. Cit.* hlm. 78.

⁵⁶ Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang *Kekuasaan Kehakiman*. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157.

upaya eksekusi oleh pengadilan bila pihak yang dinyatakan kalah tidak melaksanakan putusan tersebut secara sukarela.”⁵⁷ Menurut M. Natsir Asnawi mengatakan apabila irah-irah tersebut tidak ada, maka putusan batal demi hukum dan tidak dapat dieksekusi. Hal ini sesuai dengan Pasal 197 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Didalam azas *pacta sunt servanda*, teori ini berasal dari sistem hukum Eropa Kontinental, arti kata *pacta sunt servanda* adalah kontrak itu mengikat secara hukum. Mengajarkan bahwa terhadap suatu kontrak yang dibuat secara sah dan sesuai hukum yang berlaku, serta sesuai dengan kebiasaan dan kelayakan, sehingga diasumsikan sebagai kontrak yang dibuat dengan iktikad baik, maka klausula-klausula dalam kontrak akan mengikat para pihak yang membuatnya, dimana kekuatan mengikatnya setara dengan kekuatan seperti undang-undang, dan pelaksanaan kontrak tidak boleh baik merugikan pihak lawan dalam kontrak maupun merugikan pihak ketiga diluar para pihak dalam kontrak tersebut.

Apabila terjadi wanprestasi sehingga harus mengganti kerugian terhadap pihak lain sesuai dengan hukum yang berlaku, hal mana dapat dipaksakan berlakunya melalui campur tangan pengadilan atau pihak lain yang berkompeten. Dalam hal ini, suatu ganti rugi sebenarnya merupakan arus balik yang harus diterima oleh mereka yang membuat kontrak, karena sesuai dengan asas *pacta sunt servanda*, orang yang membuat kontrak berarti sudah siap untuk menunaikan dan menanggung apapun resiko yang mungkin timbul, termasuk membayar ganti rugi bila memang ada orang

⁵⁷M.Natzir.Asnawi, *Op. Cit.* hlm. 42.

yang dirugikan dengan perbuatan itu.⁵⁸ Penerapan teori *pacta sunt servanda* bukan hanya untuk ketertiban hukum tetapi juga untuk menjamin adanya ketertiban sosial, serta ketertiban ekonomi, dan perdagangan sehingga pelaku usaha dapat dengan cepat dan tepat dalam menyelesaikan sengketa utang-piutang antara kreditur dan debitur.

2.3. Tinjauan Umum Eksekusi

2.3.1. Definisi Eksekusi

Eksekusi berasal dari ketentuan Bab Kesepuluh, Bagian Kelima HIR atau Bagian Keempat RBg yaitu berasal dari kalimat “*tenuitvoer legging van vonnissen*”. Menurut pasal 178 HIR dan pasal 189 RBg adalah berakhirnya proses pemeriksaan suatu perkara di pengadilan dengan dijatuhkannya putusan, dalam hubungan ini majelis hakim karena jabatannya setelah melakukan musyawarah untuk menjatuhkan putusan. Dan diharapkan permasalahan di pengadilan diantara para pihak dapat terselesaikan.

Menurut Subekti, Retnowulan Sutantio dan M. Yahya Harahap yang dikutip oleh Lilik Mulyadi, bahwasannya pengertian eksekusi adalah “melaksanakan isi putusan pengadilan atau pelaksanaan putusan.”⁵⁹

2.3.2. Asas-Asas Eksekusi

Menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*). Asas ini menjalankan putusan pengadilan

⁵⁸Munir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), hlm. 216.

⁵⁹Lilik Mulyadi, *Seraut Wajah Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, Perspektif, Teoretis, Praktik Teknik Membuat dan Permasalahannya*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 314.

yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dengan cara menerapkan tindakan secara paksa terhadap pihak yang kalah, mengingat pihak yang kalah tidak bersedia melaksanakan secara sukarela. Eksekusi dilaksanakan pada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, ternyata ketentuan undang-undang memberikan batasan-batasan pengecualian yang meliputi:

1. Pelaksanaan putusan lebih dahulu

Pelaksanaan putusan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg, bahwa eksekusi dapat dijalankan terlebih dahulu oleh pengadilan betapapun putusan tersebut belum berkekuatan hukum tetap.

2. Pelaksanaan putusan provisi

Pelaksanaan putusan provisi (*provisionile eis*) yang diatur dalam pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 RBg. Perwujudan pelaksanaan atas putusan hakim yang mengabulkan atas tuntutan lebih dahulu yang bersifat sementara, mendahului pokok perkara yang belum diputus oleh pengadilan.

2.3.3. Eksekusi Objek Hak Tanggungan Menurut UUHT

- a. Eksekusi Atas Kekuasaan Sendiri (*Parate Executie*)

Penjelasan umum UUHT angka 9 menyatakan bahwa salah satu ciri khas hak tanggungan adalah mudah dan pasti eksekusinya jika debitur cedera janji. Menurut pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pada hipotik harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh pemberi dan pemegang hipotik yaitu

memperjanjikan hak untuk menjual objek hipotik atas kekuasaan sendiri sedangkan pada gadai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri diberikan oleh undang-undang sesuai dengan pasal 1155 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 11 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa dalam akta pemberian hak tanggungan dicantumkan janji-janji yang salah satunya adalah janji kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Perjanjian akan mengikat kedua belah pihak apabila terjadi kata sepakat sesuai syarat sah nya perjanjian.

Hak untuk menjual dengan kekuasaan sendiri ini selain dinyatakan suatu janji, maka Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu pada pasal 6 bahwa apabila debitur cedera janji maka pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang tersebut.

Dengan demikian hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tersebut berdasarkan undang-undang yang secara otomatis pelaksanaannya melekat pada pemegang hak tanggungan pertama sehingga ini dilakukan tanpa melalui pengadilan. Menurut pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata ini, eksekusi melalui lembaga parate eksekusi sangatlah praktis, mudah dan sederhana atau disebut eksekusi yang disederhanakan (*vereenvoudigde executie*).

“Secara historis lembaga parate eksekusi sudah ada pada zaman romawi kuno. Pada awalnya kreditur tidak mempunyai hak untuk menjual barang jaminan atas kekuasaan sendiri, sehingga sering kesulitan untuk mengambil pelunasan manakala debitur wanprestasi. Kreditur harus menggugat debitur ke pengadilan yang sering kali memakan waktu yang lama dan biaya yang besar untuk mendapatkan hak-haknya. Karena itulah kemudian dalam perjanjian pemberian hipotik diperjanjikan melalui *pactum de vendendo pignore*, yaitu klausula yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual barang jaminan atas kekuasaan sendiri. Pada masa Ulpianus klausula seperti ini dijadikan sebagai standar sebuah *contract*, sehingga didalam setiap akta hipotik memuat pula kekuasaan untuk menjual barang jaminan.

Kebiasaan untuk memperjanjikan hak menjual atas kekuasaan sendiri tersebut kemudian diadopsi dalam *code civil* yang berlaku di Prancis. Selanjutnya pada bulan November 1833 ketentuan dalam pasal 1223 BW Belanda ditambah satu ayat yang berisi janji yang diberikan kepada pemegang hipotik untuk menjual objek hipotik didepan umum jika debitur wanprestasi. Janji tersebut tidak dapat ditarik kembali dan diatur dalam pasal 1233 ayat (2) BW Nederland (sama dengan pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.

Kemudian didalam pasal Art. 268 BW Belanda yang baru (1992) ketentuan mengenai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri itu diatur sebagai kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang (bukan sebagai *Beding*) yang diberikan kepada pemegang hipotik pertama dan semua pemegang hipotik lain. Kewenangan tersebut bersifat separatis, artinya kreditur tetap dalam melaksanakan hak-haknya meski debitur berada dalam keadaan pailit. Apabila debitur dinyatakan pailit, maka kreditur sebagai pemegang hipotik dapat melaksanakan parate eksekusi dalam jangka waktu tertentu”.⁶⁰

Dalam hak tanggungan parate eksekusi diatur melalui pasal 6 UUHT dan pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yaitu berdasarkan pada janji.

⁶⁰ M. Khoidin. *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: LaksBang Pressindo, 2005), hlm. 22.

b. Eksekusi Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan

Apabila dalam perjalanannya eksekusi hak tanggungan mengalami kegagalan setelah dilakukan upaya penjualan dibawah tangan dan penjualan atas kekuasaan sendiri maka sebagai alternatif terakhir yaitu melalui pengadilan untuk dimintakan eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial berdasarkan pasal 224 HIR dan 258 RBg.

Berdasarkan pasal 224 HIR, eksekusi ini dilakukan kreditur dengan mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri supaya dikeluarkan fiat atau surat perintah eksekusi dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini tidak memerlukan proses yang panjang dan tidak memakan waktu yang lama serta biaya besar.

“Fiat eksekusi merupakan eksekusi yang dilaksanakan oleh kantor lelang negara setelah mendapatkan persetujuan dari kantor pengadilan setempat. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri tersebut bukanlah merupakan putusan pengadilan negeri yang diputus melalui gugatan perdata, tetapi merupakan jalan pintas. Eksekusi seperti itu berbeda dengan parate eksekusi yang dapat dijalankan oleh kreditur tanpa meminta fiat eksekusi. Fiat eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan izin khusus dari pengadilan negeri meski pengadilan tidak melakukan pemeriksaan seperti dalam perkara perdata biasa. Terhadap permohonan fiat eksekusi ini pihak pengadilan negeri cukup melakukan pemeriksaan terhadap syarat-syarat formal yang telah ditentukan.”⁶¹

Sebelum pengadilan menerbitkan fiat eksekusi, debitur diberi peringatan terlebih dahulu agar dapat memenuhi

⁶¹Munir Fuady, *Hukum Bisnis Teori Dan Praktek*, Buku Kedua, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 64.

kewajibannya. Apabila tidak ada tanggapan maka dilakukan penyitaan sesuai surat perintah eksekusi yang selanjutnya diterbitkan perintah penjualan lelang objek hak tanggungan secara umum kepada kantor lelang negara kemudian hasilnya untuk melunasi hutang debitur dan bila tidak mencukupi hasil penjualan tersebut maka sisa hutang dapat dijamin dengan jaminan umum yang diatur dalam pasal 1131 dan pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

c. Eksekusi Objek Hak Tanggungan Melalui Penjualan Dibawah Tangan

Eksekusi di bawah tangan adalah “ penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi”.⁶²

Eksekusi ini sebelumnya antara pemberi dan penerima hak hak tanggungan melakukan perjanjian setelah debitur wanprestasi dan tidak boleh diperjanjikan terlebih dahulu dalam akta pemberian hak tanggungan. Hal ini dilakukan untuk memberikan kesempatan kepada debitur menawarkan dan menjual sendiri untuk menghindari penjualan dengan harga murah dan apabila kreditur mengeksekusi objek jaminan secara paksa dikhawatirkan harganya tidak sesuai dengan yang diinginkan untuk dapat melunasi hutang.

⁶²Salim HS, *Op. Cit.* hlm. 191.

Ketentuan pasal 20 ayat (3) UUHT menunjukkan bahwa kesepakatan untuk menjual dibawah tangan yang dibuat oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan adalah saat hutang ditagihkan (*opeisbare*).

2.4 Tinjauan Umum Sistem Pemerintahan

2.4.1. Penyelenggaraan Pemerintahan

Dalam organisasi pemerintahan terdapat alat-alat kelengkapan negara yaitu eksekutif, legislatif, yudikatif. Sistem pemerintahan adalah “suatu struktur yang terdiri dari fungsi-fungsi legislatif, eksekutif, dan yudikatif yang saling berhubungan, bekerja sama dan mempengaruhi satu sama lainnya.”⁶³ Penyelenggaraan Pemerintahan

Menurut Prajudi Atmosudirdjo yang dikutip oleh Ridwan HR, “syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam penyelenggaraan pemerintahan, yaitu:

1. Efektivitas, artinya kegiatannya harus mengenai sasaran yang telah ditetapkan;
2. Legimitas, artinya kegiatan administrasi negara jangan sampai menimbulkan heboh oleh karena tidak dapat diterima oleh masyarakat setempat atau lingkungan yang bersangkutan;
3. Yuridikitas, adalah syarat yang menyatakan bahwa perbuatan para pejabat administrasi negara tidak boleh melanggar hukum dalam arti luas;
4. Legalitas adalah syarat yang menyatakan bahwa perbuatan atau keputusan administrasi negara yang tidak boleh dilakukan tanpa dasar

⁶³Mexsasai Indra, *Dinamika Hukum Tata Negara Indonesia*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), hlm. 121.

undang-undang (tertulis) dalam arti luas; bila sesuatu dijalankan dengan dalih keadaan darurat, maka kedaruratan itu wajib dibuktikan kemudian; jika kemudian tidak terbukti, maka perbuatan tersebut dapat digugat di pengadilan;

5. Moralitas adalah salah satu syarat yang paling diperhatikan oleh masyarakat; moral dan etik umum maupun kedinasan wajib dijunjung tinggi; perbuatan tidak senonoh, tidak sopan, sikap kasar, dan sebagainya wajib dihindarkan;
6. Efisiensi wajib dikejar seoptimal mungkin; kehematan biaya dan produktifitas wajib diusahakan setinggi-tingginya;
7. Teknik dan teknologi yang setinggi-tingginya wajib dipakai untuk mengembangkan atau mempertahankan mutu prestasi yang sebaik-baiknya.”⁶⁴

2.4.2. Kewenangan Pemerintahan

Asas Legalitas merupakan dasar dalam penyelenggaraan kenegaraan dan pemerintahan yang menjadi prinsip utama dalam negara hukum sehingga dengan kata lain bahwa penyelenggaraan negara dan pemerintahan harus memiliki legitimasi, yaitu kewenangan yang diberikan undang-undang.

Menurut F.P.C.L. Tonnaer: “Kewenangan pemerintah dianggap sebagai kemampuan untuk melaksanakan hukum positif, dan dengan begitu dapat diciptakan hubungan hukum antara pemerintah dengan warga negara.”

Menurut R.J.H.M. Huisman yang dikutip oleh Ridwan HR, menyatakan pendapat sebagai berikut:

⁶⁴ Ridwan. HR. *Op. Cit.* hlm 96-97.

“Organ pemerintahan tidak dapat menganggap bahwa ia memiliki sendiri wewenang pemerintahan. Kewenangan hanya dapat diberikan oleh undang-undang. Pembuat undang-undang dapat memberikan wewenang pemerintahan tidak hanya kepada organ pemerintahan, tetapi juga terhadap para pegawai (misalnya inspektur pajak, inspektur lingkungan, dan sebagainya) atau terhadap badan khusus (seperti dewan pemilihan umum, pengadilan khusus untuk perkara sewa tanah) atau bahkan terhadap badan hukum privat.”⁶⁵

⁶⁵Ridwan HR, *Op. Cit.* hlm. 100.

BAB III
PENCANTUMAN IRAH-IRAH “DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA” PADA SERTIFIKAT HAK
TANGGUNGAN

3.1. Makna Irah-Irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” Pada Sertifikat Hak Tanggungan

Irah-irah atau kepala putusan selalu dimuat bagian awal putusan hakim dalam memutus perkara diperadilan, dari kalimat irah-irah tersebut terdapat dua bagian penting. Kalimat pertama adalah “Demi Keadilan”, menurut Bismar Siregar menyatakan bahwa irah-irah merupakan rumusan sumpah. Sumpah yang bertuliskan “Demi Keadilan“ itu diucapkan seorang hakim bahwa keadilan mengatasnamakan Tuhan yang mempunyai akuntabilitas internal berkaitan dengan pertanggungjawaban seorang hakim kepada Tuhan sehingga seorang hakim harus konsekuen dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sebagai seorang yuris yang bersikap dan berbicara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memutuskan perkara, hal ini merupakan parameter atau ukuran oleh seorang hakim yang dapat dipertanggung jawabkan secara konstitusi dan sosial dinegara tersebut.

Kalimat “Demi Keadilan” ini sejatinya putusan yang dijatuhkan oleh hakim untuk mewujudkan keadilan, terkadang hakim menembus aturan-aturan hukum positif (*breaking the rules*). *Breaking the rules* ini sering disebut dengan *contra legem* yaitu putusan yang diambil oleh hakim yang bertentangan dengan bunyi pasal dalam suatu perundang-undangan.⁶⁶ Para hakim mempunyai penalaran dan

⁶⁶M. Natsir Asnawi. *Op. Cit.* hlm. 125.

argumentasi yang berbeda-beda menafsirkan isi pasal-pasal dalam perundang-undangan, dari sinilah ada beberapa pihak memandang tidak menciptakan kepastian hukum meskipun dipihak lain keadilan sudah tercipta. Putusan hakim merupakan mahkota hakim sebagai jargon yang harus didengar, tidak hanya dikalangan yuris dan akademisi, namun juga masyarakat awam yang dimaknai sebagai harga diri dan wibawa seorang hakim dinilai dari putusannya.⁶⁷ Putusan hakim yang dibuat berdasarkan *contra legem* sebagai upaya untuk menciptakan kepastian hukum yang latar belakangnya pada pertimbangan-pertimbangan melalui penafsiran atau interpretasi hukum yang matang, hal ini dikarenakan bahasa undang-undang yang sempit sehingga masing-masing hakim akan memberi putusan berbeda-beda dengan bahasa undang-undang.

Berbeda dengan kepastian hukum menurut aliran *Legal Positivism* adalah kepastian yang dilahirkan dari teks undang-undang untuk mengukur suatu keadaan dan kejadian yang mengandung kepastian hukum. Sesuatu dikatakan pasti secara hukum apabila memenuhi unsur-unsur dalam undang-undang dan bila tidak memenuhi segala unsur-unsurnya, maka dapat dikatakan terdapat kekaburan maupun kekosongan hukum. Mengutip yang pernah dikatakan oleh Prof. Satjipto bahwa kepastian tersebut merupakan kepastian undang-undang, bukan kepastian hukum dengan cara mengukur kepastian hukum tersebut sesuai bunyi, norma atau pasal dalam undang-undang, seperti halnya dengan Pasal 6 dan Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, terdapat kerancuan dalam

⁶⁷M. Natsir Asnawi. *Op. Cit*, hlm. 8

menafsirkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum.

Sedangkan kepastian hukum adalah sesuatu yang dinamis mengikuti perubahan dan perkembangan masyarakat sesuai pendapat Rousseau yang dikutip oleh E. Fernando M. Manullang bahwa idealnya apa yang ada diundang-undang merupakan refleksi langsung dari apa yang disuarakan masyarakat, maka jika hal tersebut tidak konsisten, hukum-hukum yang semacam itu sepantasnya ditolak demi kebaikan individu dan masyarakat.⁶⁸

Pendapat Rousseau ini diperkuat oleh Teori Hukum Kritis yang menyatakan tidak selalu menerima apa yang tertera dalam undang-undang tanpa menafsirkan secara kritis terlebih dahulu, karena hukum positif yang berlaku di Indonesia saat ini banyak dipengaruhi pemikiran Belanda. Hal senada dikemukakan oleh Van Apeldoorn mengatakan hukum (undang-undang) merupakan bentuk dari pernyataan kehendak rakyat dan menjadi sumber satu-satunya pembentukan hukum, sehingga kebiasaan-kebiasaan dalam masyarakat menjadi sumber hukum yang tidak diakui secara formal.

Kepastian hukum ini merujuk pada setiap perbuatan hukum yang dilakukan sesuai cita, nilai dan kearifan yang terbentuk dari hasil berfikir analitis terhadap permasalahan untuk mendapatkan ketetapan putusan yang dapat di pakai sebagai rujukan masa yang akan datang yang menjamin adanya kepastian hukum. Dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khasnya penempatan irah-irah pada sertifikat

⁶⁸E. Fernando M. Manullang. *Op.Cit.* hlm 166.

hak tanggungan sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) dan dipertegas dengan ayat (3) UUHT sehingga dapat dilaksanakan dengan mudah dan pasti.

Namun Pasal 224 HIR bahwa suatu *grosse* akta hipotik dan surat utang yang dibuat oleh notaris, dimana kepalanya memakai kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan hakim. Pelaksanaan wewenang notaris ini dalam menerbitkan *grosse* akta tetap berada dibawah pengawasan hakim sebagai lembaga yudikatif sehingga apabila terjadi kekeliruan dan kesalahan dalam *grosse* akta maka dapat menolak pelaksanaan eksekusi. Disini masih terjadi pemberian fiat eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Dengan demikian seorang hakim akan lebih berhati-hati, teliti dan seksama dalam memutuskan perkara karena keadilan dan kepastian hukum merupakan hal yang sejalan dan tidak bertentangan sehingga keadilan yang tercipta oleh hakim melalui pengadilan pada dasarnya untuk menjamin kepastian hukum. Begitu pentingnya arti dan kedudukan hukum putusan hakim yang terdapat irah-irah melambangkan mahkota hakim, hakim pada akhirnya dituntut senantiasa menggunakan cipta, rasa dan karsa dalam memutus suatu perkara dengan seadil-adilnya.

Kemudian kalimat kedua yaitu “Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”, kalimat ini adalah adalah doa seorang hakim yang dituliskan dan diucapkan dalam menyampaikan putusan perkara. “Ya Tuhan atas nama Mu-lah putusan saya ucapkan, doa ini membawa nama Tuhan yang pertanggungjawabannya langsung secara vertikal kepada Tuhan Yang Maha Esa. “Karena itu hakim dalam hal ini

harus senantiasa mendekatkan diri kepada Tuhan agar dapat senantiasa berkomunikasi secara intensif untuk mendapatkan petunjuk dan hidayah Tuhan Yang Maha Esa saat memutus perkara sehingga dapat menghasilkan pemikirannilai-nilai keadilan Tuhan dalam setiap putusan yang diambilnya”.⁶⁹Keadilan Tuhan merupakan keadilan tertinggi, seorang hakim dalam menafsirkan aspirasi keadilan di masyarakat tetap dilandasi dengan kedekatan diri pada Tuhan Yang Maha Esa.

Harus disadari bahwa pemilik keadilan adalah Tuhan Yang Maha Esa dan paling sempurna diantara keadilan-keadilan yang lainnya. Proses munculnya putusan bukanlah hal yang sederhana, selain proses kerja yang intelektual seorang hakim dalam menafsirkan dan menganalisis fakta serta dilengkapi argumentasi hukum terhadap kejadian-kejadian yang menjadi sengketa para pihak, hakim dalam mengeluarkan putusan setelah adanya pendekatan kepada Tuhan supaya tindakan yang diambil benar-benar dalam keadilan dengan senantiasa mendapat petunjuk Tuhan Yang Maha Esa karena sebaik-baiknya petunjuk adalah petunjuk Tuhan guna mewujudkan tujuan hukum, yaitu keadilan, kepastian, dan kemanfaatan.

Dilihat dari segi dokumen hukum “Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”, merupakan cita-cita bersama segenap rakyat Indonesia sesuai dengan Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yang termaktub dalam sila pertama Pancasila. Paham KeTuhanan Yang Maha Esa merupakan hal yang paling mendasar dan utama sebagai jiwa bagi seluruh rakyat Indonesia dalam kehidupan

⁶⁹M.Natsir Asnawi, *Op.Cit.* hlm.78.

berbangsa dan bernegara yang terwujud dalam paham kedaulatan rakyat (demokrasi).

Di Indonesia sistem demokrasi berdasarkan atas hukum sehingga warga negara mempunyai kedudukan yang sama dalam hukum dengan menyalurkan kedaulatannya melalui lembaga perwakilan diparlemen sebagai pembentuk undang-undang dengan prinsip “Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”, tidak boleh ada materi atau isi perundang-undangan yang bertentangan dengan nilai-nilai KeTuhanan Yang Maha Esa sehingga terwujud keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dengan demikian hakim diharapkan jauh berbuat kekeliruan dalam memberikan putusan dalam perkara yang ditangani baik sengaja atau tidak sengaja supaya tidak meresahkan masyarakat, bertanggung jawab penuh kepada negara dan masyarakat dalam memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan perkara.

Secara keseluruhan orang-orang akan menundukkan dirinya terhadap irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”. Para hakim dengan kesadaran yang sepenuh-penuhnya melakukan pemeriksaan perkara dipengadilan sampai pengambilan putusan berdasarkan nilai-nilai filosofis kepada Tuhan Yang Maha Esa sehingga para hakim dapat memberikan putusan dengan seadil-adilnya tanpa ada tendensi apapun dan dari pihak manapun, sesuai sumpah jabatan seorang hakim.

Putusan hakim adalah produk pengadilan sebagai lembaga yudikatif yang mempunyai fungsi dan peran dalam memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan

sengketa yang terjadi antara anggota masyarakat maupun masyarakat dengan lembaga pemerintah ataupun lembaga non pemerintah. Fungsi pengadilan disebut dengan peradilan yang secara tegas dinyatakan merdeka dari segala macam bentuk intervensi dari pihak manapun dan bebas dari pengaruh kekuasaan legislatif dan eksekutif.

Sejak disusunnya Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa negara Indonesia secara tegas tidak menggunakan ajaran *Trias politica* secara absolut pada pemisahan kekuasaan yudikatif, eksekutif dan legislatif. Ketiga kekuasaan ini harus terpisah antara satu dengan yang lainnya terhadap fungsi, tugas dan alat-alat perlengkapannya terutama kebebasan kekuasaan yudikatif yang ditekankan oleh Montesquieu.

Kekuasaan legislatif adalah kekuasaan membuat undang-undang sedangkan kekuasaan eksekutif menyelenggarakan undang-undang dan kekuasaan yudikatif yaitu kekuasaan untuk mengadili atas pelanggaran undang-undang. Montesquieu menginginkan pemisahan secara mutlak dari ketiga kekuasaan tersebut untuk menjamin kemerdekaan setiap individu atas tindakan kesewenangan penguasa. Berbeda dengan pendapat John Locke yang memasukkan kekuasaan yudikatif kedalam kekuasaan eksekutif, tetapi yang berbeda John Locke memasukkan hubungan luar negeri kedalam kekuasaan federatif.

Berkenaan dengan cabang kekuasaan yudikatif sudah dengan tegas harus bebas dari pengaruh pemerintah.⁷⁰ Montesquieu memandang bahwa kekuasaan eksekutif didalam hal pengerjaannya berbeda dengan kekuasaan yudikatif yang dilakukan oleh seorang hakim sehingga Montesquieu berpendapat kekuasaan

⁷⁰Jimly Asshiddiqie. *Op. Cit.* hlm. 192.

eksekutif berlainan dengan kekuasaan pengadilan. Pengorganisasian kekuasaan tersebut, tidak lain merupakan perwujudan dari pengorganisasian kekuasaan yang dipraktikan oleh raja-raja absolut. Pengorganisasian itu memiliki dua wujud berbeda, tetapi berhakikat sama yaitu “membagi dan memisahkan”.⁷¹ Sehingga masih terjadi saling keterkaitan antara ketiga lembaga negara tersebut.

Seiring dengan perkembangannya tentang ketatanegaraan, Ivor Jennings memberikan pengertian pemisahan kekuasaan dalam arti materiil dan arti formil, pemisahan dalam arti materiil adalah pemisahan kekuasaan yang tegas antara lembaga negara saat menjalankan fungsinya, sedangkan pemisahan kekuasaan dalam arti formil yaitu pemisahan kekuasaan yang tidak secara tegas dilaksanakan diantara ketiga lembaga-lembaga tersebut. Dari sinilah terdapat kerjasama antara lembaga legislatif, eksekutif dan yudikatif dalam menjalankan kewenangannya masing-masing. Pendapat Ivor Jennings ini sejalan dengan pendapat Miriam Budiarto yang dikutip oleh Mexsasai Indra mengatakan pertama adalah pembagian kekuasaan dibagi secara vertikal yaitu pembagian kekuasaan sesuai tingkatan pemerintahan, yang kedua secara horisontal yaitu pembagian kekuasaan menurut fungsinya.⁷² Disinilah jelas adanya pemisahan antara fungsi-fungsi kekuasaan legislatif, eksekutif dan yudikatif tanpa meninggalkan sistem hukum yang berlaku di Indonesia.

Dari sistem hukum nasional Indonesia sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa Negara Indonesia adalah Negara Hukum. Dalam negara hukum ini terdapat satu kesatuan sistem antara kelembagaan dan

⁷¹Margarito Kamis, *Jalan Panjang Konstitusionalisme Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2014), hlm. 48.

⁷²Mexasai Indra, *Op. Cit.* hlm. 40.

aturan-aturan hukum. Salah satu prinsip utama yang dijadikan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan di negara hukum dikenal dengan asas legalitas. Asas ini dikenal dalam hukum pidana yaitu “*nullum delictum sine praevia lege poenali*” (tidak ada hukuman tanpa undang-undang), kemudian asas legalitas ini digunakan pada Hukum Administrasi Negara yaitu “*Dat het bestuur aan de wet is onderworpen*” (bahwa pemerintah tunduk kepada undang-undang). Asas legalitas ini merupakan prinsip yang akan mengikat pada setiap warga negaranya dan lembaga-lembaga negara yang ada dinegara tersebut, harus didasarkan pada undang-undang.

Kelembagaan negara di Indonesia ini mencakup kegiatan pembuatan hukum (legislatif), pelaksanaan hukum atau birokrasi pemerintahan (eksekutif) serta peradilan mengenai atas pelanggaran hukum (yudikatif). Kelembagaan yang ada di Indonesia hierarkinya saling terkait dan berhubungan seluruh aspek-aspek didalamnya berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945. Jika dinamika yang berkenaan dengan keseluruhan aspek, elemen, hierarki dan komponen tersebut tidak bekerja sama dengan seimbang dan sinergis, maka hukum sebagai satu kesatuan sistem tidak dapat diharapkan sebagaimana mestinya.⁷³ Hukum dalam arti luas mencakup seluruh peraturan yang dibuat oleh lembaga-lembaga sesuai dengan kewenangannya.

Diterbitkannya Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang sertifikat hak tanggungan yang memiliki irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebagai produk dari lembaga eksekutif merupakan produk-produk hukum yang mengikat

⁷³Jimly Asshiddiqie, *Op. Cit.* hlm.307.

disusun secara hirarkis. Menurut H.D. Stout mengutip pendapat Verhey, menyatakan tiga aspek yaitu pertama aspek negatif menentukan bahwa tindakan pemerintahan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang. Kedua aspek formal-positif bahwa pemerintahan hanya memiliki kewenangan tertentu sepanjang diberikan oleh undang-undang, sedangkan ketiga aspek materiil-positif menyatakan bahwa undang-undang memuat aturan umum yang mengikat tindakan pemerintahan. Pelaksanaan eksekusi pada sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” yang sama kuatnya dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse* akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah merupakan kewenangan yang diberikan dan ditentukan oleh undang-undang yang berlaku. Kedudukan hukum pemerintah disini sebagai wakil dari jabatan dan badan hukum, dimana Kantor Pertanahan sebagai pejabat administrasi negara mempunyai kewenangan untuk menjalankan hukum positif yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan yang menimbulkan hubungan hukum antara pemerintah dan warga negara, sesuai dengan tiga aspek asas legalitas menurut pendapat dari H.D. Stout tersebut diatas.

Dengan Penempatan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” ini diletakkan pada sampul sertifikat hak tanggungan, untuk menegaskan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial ini sama dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap, seperti tersirat pada Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Sertifikat Hak Tanggungan itu

sendiri merupakan terbitan dari Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten sebagai pejabat administrasi negaraselaku lembaga eksekutif bukan dari lembaga yudikatif yang berfungsi sebagai peradilan dengan diterbitkannya putusan yang dibuat oleh hakim dan di putusan perkara tersebut terdapat juga irah-irah sebagai kepala putusan. Secara normatif bahwa setiap kewenangan pemerintahan sebagai lembaga eksekutif harus berdasarkan peraturan perundang-undangan dan kewenangan ini dianut oleh negara hukum yang menuntut agar penyelenggaraan pemerintahan memberikan jaminan terhadap hak-hak dasar manusia sehingga terwujud kesamaan perlakuan dan kepastian hukum.

Dalam penyelenggaraan pemerintahan, pemerintah hanya dapat melakukan perbuatan hukum jika memiliki legalitas atau didasarkan undang-undang, pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan ini merupakan legitimasi yang dimiliki pemerintah yaitu kewenangan yang diberikan oleh undang-undang. Dengan demikian, substansi asas legalitas ini adalah wewenang yaitu kemampuan melakukan perbuatan hukum tertentu yaitu perbuatan atau tindakan yang menimbulkan akibat hukum, disini sertifikat hak tanggungan yang terdapat irah-irah disampulnya mempunyai kekuatan eksekutorial yang apabila debitur cidera janji maka kreditur dapat melakukan tindakan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan.

Menurut Bagir Manan menyatakan bahwa kewenangan mempunyai kedudukan penting karena didalamnya terdapat hak dan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu. Kedudukan hukum irah-irah pada sertifikat hak tanggungan ini adalah kewenangan pemerintah dalam kaitannya sebagai kemampuan untuk melaksanakan hukum positif yaitu Undang-Undang

Hak Tanggungan sehingga tercipta hubungan hukum antara pemerintah dan warga negara serta lembaga negara yang lainnya.

Sertifikat hak tanggungan merupakan kebijakan hukum pertanahan dalam pelaksanaan sistem birokrasi dan pelayanan publik mengenai akses penggunaan, penguasaan, kepemilikan dan pemanfaatan hak atas tanah sebagai obyek hak tanggungan, dimana data-data di Kantor Badan Pertanahan Negara bersifat terbuka untuk publik sehingga masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data-data yang benar karena hal ini bersifat *Recht Kadaster* artinya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum sehingga diketahui pihak-pihak yang bersangkutan serta pembebanan apa saja yang melekat pada sertifikat atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan Kota /Kabupaten.

Sebuah produk hukum khususnya Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menempatkan irah-irah pada sertifikat hak tanggungan, merupakan kewenangan pemerintah yang diberikan oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum. Kewenangan lembaga eksekutif atau pemerintahan ini diberikan kewenangan secara atribusi oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Atribusi itu sendiri dalam arti materiil kewenangan untuk membuat keputusan sendiri yang bersumber pada undang-undang sehingga timbul kewenangan baru yang sebelumnya tidak dimiliki oleh organ pemerintah yaitu Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten yang tentunya untuk mengatur lalu lintas birokrasi kepentingan agar tidak terjadi kekacauan kewenangan dalam suatu negara.

Menurut Kelsen maupun Austin berpendapat bahwa hukum adalah produk kekuasaan. Kewenanganpun juga dapat dikatakan sebagai kekuasaan atau hak untuk melakukan sesuatu yang didasarkan pada undang-undang atau kekuasaan yang lebih tinggi, dari kewenangan legislatif ini bagian penting dari penyelenggaraan negara, karena produk-pruduk hukum yang dihasilkannya menjadi landasan bertindak bagi penyelenggara negara yaitu lembaga eksekutif untuk mengubah kondisi sosial masyarakat dan menyelesaikan berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan yang muncul di masyarakat, dari sinilah hukum tidak berdiri sendiri dalam ruang sosial yang merupakan bagian penting dari dinamika politik dan kekuasaan dalam sebuah negara.⁷⁴ Menurut Rousseau yang dikutip oleh E. Fernando M. Manullang berpendapat bahwa idelanya apa yang tercermin dalam hukum (undang-undang) itu merupakan refleksi langsung dari apa yang disuarakan oleh masyarakat, didukung pula oleh pendapat Van Apeldoorn menyatakan kalau hukum (undang-undang) adalah bentuk dari pernyataan kehendak rakyat dan menjadi satu-satunya pembentukan hukum, sehingga kebiasaan dalam masyarakat menjadi sumber hukum yang tidak diakui secara formal. Sebagian yuris di Indonesia boleh dapat dikatakan masih mengikuti bahwa hukum (undang-undang) memiliki kekuatan bukan kebiasaan sehingga pernyataan kehendak rakyat dituangkan dalam bentuk undang-undang yang dibuat legislatif. Seperti halnya penempatan irah-irah di sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial ini dimaksudkan untuk memperlancar kegiatan perekonomian di Indonesia agar para pelaku usaha dapat menyelesaikan sengketa

⁷⁴Sarifuddin Sudding, *Op. Cit.* hlm. 182.

antara debitur dan kreditur dapat segera diselesaikan secara cepat dan tepat sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Menurut Lawrence M. Friedman mengatakan bahwa produk hukum terdapat komponen struktur yaitu kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum seperti adanya pengadilan negeri, peran dari pemerintahan itu sendiri yang mempunyai fungsi untuk mendukung bekerjanya sistem hukum tersebut. Sistem hukum disini menurut pendapat Subekti merupakan suatu susunan atau tatanan yang teratur terdiri dari bagian yang saling keterkaitan untuk mencapai suatu tujuan. Dengan demikian tidak ada peraturan hukum yang saling bertentangan satu sama lainnya.

Sebagai perwujudan bekerjanya sistem hukum tentang keagrariaan pada waktu itu khususnya mengenai lembaga hak tanggungan, dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan tentang lembaga hak tanggungan sebagai jaminan kredit atau utang, mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya debitur dan kreditur mendapat perlindungan oleh suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Menurut Pasal 25, 33 dan 39 UUPA dinyatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan ini diadakan untuk menjamin pelunasan utang debitur sehingga pihak kreditur mendapatkan hak untuk didahulukan pelunasan piutangnya dari kreditur lainnya bila objek yang menjadi hak tanggungan dijual, baik menjual atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) sesuai dengan Pasal 11 ayat

(2) UUHT dan Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kemudian eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan berdasarkan pasal 224 HIR, dimana eksekusi dilakukan kreditur dengan mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri supaya dikeluarkan fiat atau surat perintah eksekusi dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan, sehingga komponen struktur ini memungkinkan pemberi pelayanan dan penggarapan hukum secara teratur.

Pada waktu itu belum ada hukum yang mengatur secara khusus tentang hak tanggungan sehingga aturan yang dipakai Pasal 57 UUPA bahwa selama Undang-Undang tentang Hak Tanggungan yang diamanatkan didalam Pasal 51 UUPA belum terbentuk, maka ketentuan yang digunakan adalah ketentuan mengenai Hipotik dan *Credietverband*. Terlihatlah dualisme pengaturan jaminan yang berlaku atas tanah. Lembaga hipotik untuk jaminan atas tanah tunduk pada hukum perdata barat, sedangkan *credietverband* berlaku terhadap tanah tunduk kepada hukum adat.

Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria berakhirlah dualisme peraturanjaminan tersebut, namun lembaga hak tanggungan belum dapat bekerja sebagaimana mestinya, dikarenakan tidak ada undang-undang yang mengatur secara lengkap mengenai hak tanggungan, masih menggunakan ketentuan dalam perundang-undangan yang berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya hukum tanah nasional, ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria dimaksudkan berlaku hanya untuk sementara waktu yaitu masih menggunakan ketentuan hipotik dan *credietverband*, akibatnya timbul perbedaan pandangan dan penafsiran dalam pelaksanaan hukum

jaminan atas tanah, misalnya pencantuman titel eksekutorial dan pelaksanaan eksekusi sehingga kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Dengan perkembangan dan kemajuan pembangunan dibidang pembangunan ekonomi akhirnya diundangkanlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, sebagai perwujudan Pasal 51 UUPA yang berarti terciptalah unifikasi hukum tanah nasional, khususnya hak jaminan atas tanah tersebut. Dengan demikian memberikan landasan yang kuat untuk berlakunya lembaga hak tanggungan.

Berlakunya hak tanggungan ini tidak lepas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sampai terbentuknya sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan kantor pertanahan serta dicantumkannyatitel eksekutorial yaitu irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”.

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang kedudukan PPAT tidak lebih dari seorang yang memegang jabatan dan PPAT bukanlah pejabat yang berdiri sendiri artinya PPAT merupakan pejabat umum yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Menteri Agraria sebagai pejabat utama dalam pembuatan akta. Sejak abad XII keberadaan notaris diangkat oleh kaisar atau oleh Paus untuk membuat akta-akta di daerah yang luas. Mereka antara lain bekerja di kota-kota pelabuhan besar, seperti Pisa dan Milan. Akta-akta mereka dianggap sebagai *Instrumenta Publica* (akta umum/publik) dan

mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat atau bukti penuh (*probatio plena*).⁷⁵ Oleh karena itu PPAT mempunyai tanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk menjadi sahny suatu perbuatan hukum yaitu mencocokkan data-data yang menjadi obyek hak tanggungan dengan daftar yang ada dikantor pertanahan kota/kabupaten.

Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dokumen ini harus dipersiapkan dalam pelaksanaan pembebanan yang mendasari sahny penerbitan sertifikat hak tanggungan, dengan tujuan yang akan dicapai dari kebijakan hukum pertanahan sebagai usaha menuju suatu kepastian hukum yang diselenggarakan pemerintah. Dengan diterbitkan sertifikat hak tanggungan ini, diharapkan kepastian hukum ini dapat terlaksana antara kreditur dan debitur sesuai dengan substansi hukum yang telah disepakati oleh masyarakat dimana hukum tersebut berlaku supaya tercipta suasana aman dan tentram di dalam masyarakat yang diawali penerapan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten oleh pemerintah.

Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah bahwa tugas pokok PPAT adalah membantu Menteri Agraria untuk membuat akta-akta pemindahan hak, pemberian hak baru, penggadaian tanah, dan pemberian hak tanggungan atas tanah. Selanjutnya tentang PPAT menurut pasal 12 ayat (1) b Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, keberadaan PPAT sebagai pejabat diberikan kewenangan membuat akta pembebanan hak jaminan terhadap bagian rumah susun diatas tanah hak

⁷⁵Emeritus John Gilissen, Emeritus Frits Gorle, *Sejarah Hukum Suatu Pengantar*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2009), hlm. 342.

pakai yang berasal dari tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara. Berdasarkan kewenangan tersebut ini berarti PPAT mempunyai kewenangan mandiri dan bukan sebagai orang yang diperbantukan untuk menjalankan tugas.

Teori kewenangan yang dipakai menggunakan kewenangan atribusi, merupakan kewenangan asli yang berasal dari Pasal 224 HIR. Notaris satu-satunya pejabat umum yang berwenang menerbitkan *grosse* akta yaitu salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta : Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa, yang mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dieksekusi seperti putusan hakim. Namun demikian kewenangan notaris dalam menerbitkan *grosse* akta masih tetap berada dibawah pengawasan hakim sebagai organ lembaga yudikatif yang berfungsi memeriksa dan memutus suatu perkara dipengadilan.

Apabila pengadilan menilai *grose* akta terdapat kekeliruan atau kesalahan, maka pengadilan dapat menolak untuk melaksanakan eksekusi. Pemberian fiat eksekusi dilakukan ketua pengadilan negeri dikarenakan notaris selaku pejabat umum diawasi hakim. Dengan adanya Pasal 224 HIR penyelesaian perkara utang-piutang dapat terlaksana tanpa meninggalkan sistem hukum yang berlaku di Indonesia. Indonesia menganut sistem pemerintahan presidensial, menurut Jimly Asshiddiqie terdapat prinsip sistem pemerintahan presidensial antara lain menganut prinsip supremasi konstitusi, dikarenakan eksekutif menjalankan pemerintahan berdasarkan kepada konstitusi.

Konstitusi atau perundang-undangan (pasal 224 HIR) sebagai dasar pelaksanaan penyelesaian sengketa utang-piutang atau kredit macet dengan

dikeluarkannya grose akta hipotik yang dibuat di hadapan notaris yang kepalanya memakai kalimat Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim sehingga pihak kreditur dapat melakukan eksekusi, hal ini sesuai dengan teori humanis lindung kreditur yaitu suatu kontrak akan melekat suatu kekuatan moral di dalamnya sehingga kreditur akan lebih diuntungkan serta kepentingan masyarakat terhadap keamanan dan ketertiban suatu transaksi lebih terjamin dengan proses secara cepat, tepat dan kepentingan manusia akan terlindungi.

Tetapi menurut Pasal 224 HIR sertifikat hak tanggungan bukan termasuk grose akta, dikarenakan bukan produk pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga sertifikat hak tanggungan bukanlah salinan dari minuta akta, adapun pengertian minuta akta menurut Pasal 1 Angka 8 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu asli akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris.⁷⁶ Didalam sertifikat hak tanggungan terdapat salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan dasar diterbitkannya sertifikat hak tanggungan yang mana dilegalisasi oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten sebagai pejabat administrasi negara melakukan tindakan diluar kewenangannya, yaitu melegalisasi salinan APHT yang tidak dibuat olehnya.⁷⁷ Seperti yang kita ketahui bahwa lembaga PPAT dibentuk oleh negara atau pemerintah sebagai

⁷⁶Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang *Jabatan Notaris*. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3.

⁷⁷Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hlm. 122.

implementasi dari *policyrules* atau *beleidregels* dari pemerintah, artinya PPAT ini merupakan lembaga yang sengaja dibuat oleh pemerintah sebagai salah satu upaya bentuk pelayanan pemerintah terhadap rakyatnya. Jika lihat dari kedudukan PPAT, menurut Habib Adjie, maka kewenangan tersebut bukan dari kewenangan Kantor Pertanahan. Dalam Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tidak ada pasal yang menegaskan bahwa Kantor Pertanahan mempunyai kewenangan tertentu terhadap PPAT, ini langsung lahir sebagai *beleidsregel* atau *policyrules* dari pemerintah.⁷⁸ Sebagai bentuk peraturan kebijakan yang berfungsi sebagai bagian dari operasional penyelenggaraan tugas pemerintah, dalam pelaksanaannya tidak boleh menyimpangi perundang-undangan.

Menurut H.D. Van Wijk/Willem Konijnenbelt, kewenangan Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan tersebut diperolehnya melalui kewenangan atribusi yaitu pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Atribusi ini bisa dikatakan sebagai cara normal untuk memperoleh wewenang pemerintah yaitu Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten dalam penerbitan sertifikat hak tanggungan yang memiliki irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”, kewenangan asli yang diperoleh langsung dari perundang-undangan yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan. Ini berarti timbulnya kewenangan baru yang sebelumnya kewenangan itu tidak dimiliki oleh organ pemerintahan tersebut. Ditunjang pula konsep dari negara hukum dari Freidrich Julius Stahl yang diilhami oleh

⁷⁸Habib Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm.280.

Immanuel Khan, salah satunya adalah pemerintahan berdasarkan perundang-undangan.

Hal serupa dikatakan Abdul Rasyid Thalib bahwa wewenang, kewenangan serta kekuasaan masing-masing berbeda-beda tetapi mempunyai kajian yang sama dari ilmu hukum, ilmu politik dan ilmu pemerintahan.⁷⁹ sehingga kewenangan dari Kantor Pertanahan tersebut merupakan inti dari berkinerjanya suatu lembaga untuk melayani masyarakat yang bersumber langsung dari konstitusi. Dengan adanya kewenangan atribusi ini yang diperoleh dari Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 maka sertifikat hak tanggungan yang mana sampulnya terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan didalam sertifikat hak tanggungan tersebut ada APHT, sehingga sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten, kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan tanpa ada fiat dari Pengadilan Negeri.

Penerbitan sertifikat hak tanggungan ini tidak lepas dari PPAT sebagai pejabat umum yang menerbitkan APHT sebagai dasar adanya hak tanggungan. Kewenangan PPAT ini sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Didalam sertifikat hak tanggungan terdapat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT ini merupakan produk dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah dan diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah. Produk akta yang dikeluarkan merupakan akta otentik. Salah satu

⁷⁹Abdul Rasyid Thalib, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Implikasinya Dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 208.

kewenangannya adalah berwenang membuat akta dari pada perjanjian yang berkaitan meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. APHT tersebut memuat janji-janji yang mengikat antara kreditur dan debitur sehingga mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, kemudian kewenangan kreditur juga diberikan oleh undang-undang yaitu Pasal 6 UUHT. Supaya janji untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tersebut mempunyai kekuatan mengikat maka harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten.

Jika dihubungkan dengan Teori *Interaksionalis Simbolik* oleh Meltzer dikatakan bahwa pejabat Kantor Pertanahan, Notaris-PPAT, Stakeholder dan masyarakat adalah unit yang tidak dapat dipisahkan, sehingga untuk memahami tugas dan kinerja salah satu unit secara keseluruhan dalam sistem birokrasi pemerintahan dan pelayanan publik Kantor Pertanahan maka diperlukan pemahaman unit yang lain atas terbitnya sertifikat hak tanggungan yang pada akhirnya memberikan gambaran makna dalam penempatan irah-irah pada sertifikat hak tanggungan, dimana perilaku subyek hukum dalam penegakan hukum sistem birokrasi dan pelayanan publik pertanahan, ditentukan oleh berbagai disiplin lembaga negara yang mempunyai fungsi dan tugas masing-masing serta saling berinteraksi dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Makna dari hasil interaksi sosial diantara Pejabat/Pegawai Kantor Pertanahan, Notaris-PPAT, *Stakeholder* dan masyarakat merupakan makna antara mereka yang saling membagi sistem dalam kelembagaan negara. Sistem pemerintahan sangat erat kaitannya dengan pembagian kekuasaan lembaga negara, maka harus mengetahui terlebih dahulu sistem pemerintahan di Indonesia.

Indonesia sendiri menganut sistem pemerintahan presidensial. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 “Kedaulatan berada di tangan rakyat dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Dasar”. Yang mana konsekuensinya Presiden dan Wakil Presiden dipilih secara langsung oleh rakyat melalui pemilu sehingga tidak bisa dijatuhkan oleh legislatif, oleh karena bertanggung jawab pada rakyat, dan Majelis Permusyawaratan Rakyat tidak berkedudukan sebagai lembaga tertinggi negara, sehingga posisi lembaga negara didalam Undang-Undang Dasar 1945 berada pada posisi sejajar atau horizontal dengan prinsip *checks and balances* yaitu pembagian kekuasaan tidak boleh dipusatkan pada satu lembaga tetapi dibagi pada organ-organ pemerintahan agar saling mengawasi dan menjaga keseimbangan, seperti yang kita ketahui bahwa negara Indonesia sebagai negara hukum dan negara demokrasi sehingga akan terbuka peluang bagi lembaga negara yang ada untuk saling keterkaitan dalam kewenangan antar lembaga negara.

Ivor Jennings juga berpendapat tentang pemisahan kekuasaan dalam arti formil yang tidak dipertahankan secara tegas diantara lembaga legislatif, eksekutif dan yudikatif, maka dimungkinkan adanya kerjasama diantara ketiganya. Tujuan awal dari ketiga kekuasaan ini adalah mencegah agar supaya kekuasaan lembaga negara tidak terpusat pada satu lembaga saja dengan tujuan agar tidak terjadi penumpukan kekuasaan sehingga berakibat terjadi tindakan sewenang-wenang dari penguasa. Sama halnya pendapat Montesquieu mengemukakan bahwa kemerdekaan hanya dapat dijamin jika ketiga fungsi kekuasaan tersebut tidak dipegang oleh satu orang atau badan saja, tetapi terpisah antara kekuasaan yang satu dengan kekuasaan yang lainnya.

Tentang kelembagaan negara dengan dimulailah hakikat kekuasaan yang dilembagakan. Makna tersebut sudah dipelajari dan diberi batasan-batasan dalam konteks interaksi sosial. Hal ini akan memberikan makna penempatan irah-irah pada sertifikat hak tanggungan dalam kewenangan lembaga negara sesuai dengan perkembangan masyarakat sehingga dapat menafsirkan situasi dan keadaan diberbagai bidang kehidupan. Irah-irah yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan dapat dilihat dalam kaitannya dengan kekuasaan negara yang meliputi: *The governmental political sphere* (suasana kehidupan politik pemerintahan), hal ini berhubungan dengan lembaga-lembaga negara yang ada serta keterkaitan kekuasaan antar lembaga negara tersebut, hal ini mengacu pada teori *Trias Politica* oleh John Locke yang mengkritik atas kekuasaan absolut dari raja-raja. John Locke memasukkan kekuasaan yudikatif dalam eksekutif dikarenakan eksekutif ialah kekuasaan melaksanakan undang-undang dan didalamnya kekuasaan mengadili, John Locke memandang mengadili termasuk dalam pelaksanaan undang-undang.

Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten menerbitkan sertifikat hak tanggungan dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” pada sampul sertifikat yang mempunyai kekuatan eksekutorial sama kuatnya dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ini sesuai dengan pendapat John Locke diatas.

Kantor Pertanahan sebagai lembaga eksekutif yang mengeluarkan sertifikat tersebut dengan penempatan irah-irahnya sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Disini jelaslah bahwa penempatan irah-irah sudah sesuai dengan undang-undang berlaku dimana kantor

pertanahan selaku pelayanan publik menjalankan kewenangan yang dipunyai oleh lembaga yudikatif melalui kewenangan atribusi.

3.2. Pencantuman Irah-Irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” Pada Sertifikat Hak Tanggungan

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ini sudah terbentuk sejak jaman Hindia-Belanda. Peraturan yang digunakan yaitu pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg (Reglement Acara Hukum Perdata Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura). Menurut Khoidin yang dikutip oleh Adrian Sutedi mengatakan Pasal 224 HIR bersifat limitatif artinya dapat dieksekusi secara paksa atas perintah pengadilan hanyalah *grose* akta hipotik dan surat-surat utang, dimana kepalanya memakai kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim. Pengaturan ini dimaksudkan untuk memperlancar agar pelaku usaha segera dapat menyelesaikan permasalahan utang-piutang dan kredit macet secara cepat sehingga dapat menekan biaya perkara di pengadilan. Adanya Pasal 224 HIR ini dapat mengurangi beban hakim karena tidak lagi memeriksa perkara melalui persidangan. Dengan demikian Pasal 224 HIR mengambil sebagian wewenang hakim dalam menerbitkan putusan perkara yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

Berawal dari pembentukan Undang-Undang Hak Tanggungan bertujuan untuk memudahkan mengambil pelunasan atas kembalinya uang dengan mudah, murah dan cepat, sehingga apabila debitur cidera janji maka sesuai dengan Pasal 6 UUHT menyatakan:

“Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan

sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Pasal diatas terdapat kekuasaan sendiri tanpa ada perjanjian melalui kuasa lagi untuk melakukan eksekusi obyek hak tanggungan, hal inidikarenakan adanya kewenangan atribusi yang diberikan oleh undang-undang melalui parate eksekusi, tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum dari kreditur selaku pemegang hak tanggungan yang secara tegas dapat menjual atas kekuasaan sendiri diberikan pada pemegang pertama hak tanggungan tersebut sesuai azas *preferent*.

Dalam penjelasan Pasal 6 UUHT, terjadi kerancuan yang menyatakan:

“Hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

Dalam bunyi Pasal 6 UUHT dan penjelasan dari Pasal 6 UUHT tersebut terdapat kerancuan, pada Pasal 6 UUHT terdapat kekuasaan sendiri untuk menjual obyek hak tanggungan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*), merupakan hak *preferent* yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan. Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, tetapi menurut penjelasan Pasal 6 UUHT berdasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan apabila debitur cedera janji, ini menunjukkan adanya kesepakatan atau janji antara kedua belah pihak yang mengikat satu sama lain yang dibuat secara

sah dan berlaku sebagai undang-undang (*azas pacta sunt servanda*), yang dalam pelaksanaannya tidak boleh ada yang dirugikan oleh para pihak.

Pengaturan awalnya kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan berasal dari janji atau kesepakatan menjadi suatu norma yang mengikat, sama halnya dalam Pasal 1178 (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ini dapat dikaitkan dengan penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT mengatakan bahwa “Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini”. Disinilah terdapat ketidakkonsistenan terhadap peraturan, terjadi *overlapping* kewenangan. Apabila kita kaitkan dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan Dan Bentuk Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden tertanggal 19 Mei 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 70 pada II tentang hal-hal khusus II A, menyatakan:

“Pada dasarnya rumusan penjelasan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dijadikan sebagai sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh. Karena itu, penyusunan rumusan norma dalam batang tubuh harus jelas dan tidak menimbulkan keragu-raguan”.

Dengan demikian penjelasan Pasal 6 UUHT tidak dapat dijadikan acuan bagi materi batang tubuh yang diatur dalam Pasal 6 UUHT, namun penjelasan pasal tersebut tidak boleh bertentangan dengan pasal pokok. Penjelasan pasal sifatnya tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat sehingga kewenangan

kreditur pada Pasal 6 UUHT untuk menjual obyek hak tanggungan diberikan oleh undang-undang.

Kewenangan ini seharusnya tidak perlu lagi diatur sebagai janji yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak, karena pemegang hak tanggungan pertama sudah diberi kewenangan oleh undang-undang (*droit de preference*) sehingga untuk pemegang hak kedua dan seterusnya supaya memperoleh kewenangan maka diperjanjikan dahulu dengan pemberi hak tanggungan. Kewenangan ini diperoleh dengan kewenangan atribusi yang didapat oleh kreditur apabila debitur cidera janji untuk melaksanakan *parate executie*.

Parate executie adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan (gadai dan hipotik) tanpa melalui bantuan atau campur tangan pengadilan negeri, hanya berdasarkan bantuan kantor lelang negara. *Parate executie* ini awalnya tidak diberikan hak kepada kreditur untuk menjual obyek hak tanggungan sehingga harus menggugat terlebih dahulu ke pengadilan, kemudian pada hipotik diberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual obyek jaminan dengan kekuasaan sendiri sehingga menjadi standar dalam kontrak akta pemberian hipotik. Didalam hipotik tersebut berisi janji yang diberikan pada pemegang hipotik untuk menjual obyek hipotik didepan umum jika debitur cidera janji. Kewenangan tersebut berdasarkan undang-undang yang diberikan kepada pemegang hipotik.

Pelaksanaan *parate executie* diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) *Burgerlijk Wetboek* (BW) sangat praktis dan sederhana (*vereenvoudigde executie*) tetapi dengan adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3201 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 bahwa *parate* eksekusi yang dilakukan

tanpa meminta persetujuan pengadilan negeri meski didasarkan pada Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan adalah batal. Putusan tersebut mengaburkan tujuan dari *parate executie* yaitu untuk memudahkan kreditur dalam menagih piutang apabila debitur cidera janji.

Seiring dengan Pasal 6 UUHT menyatakan pelaksanaan *parate executie* melalui pelelangan umum dengan pejabat kantor lelang negara tanpa memerlukan fiat Ketua Pengadilan Negeri. *Parate executie* ini atur dalam Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) e UUHT adanya janji yang dibuat kedua belah pihak. Tidak ketinggalan pula dalam Formulir Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat janji untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dan selanjutnya didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten agar supaya mempunyai kekuatan mengikat para pihak dan pihak ketiga, sehingga bila debitur wanprestasi maka penjualannya dilakukan melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara.

Kenyataannya Kantor Lelang Negara tidak melaksanakan yang diamanahkan Pasal 6 UUHT karena dengan alasan bahwa harus ada terlebih dahulu fiat Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan penjelasan umum angka 9 *juncto* penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang mana pelaksanaan *parate executie* yang mendasarinya adalah Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg, peruntukannya bagi *grosse acte* hipotik dan *grosse acte* pengakuan hutang. Kedua *grosse acte* tersebut memang terdapat irah-irah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan.

Mengenai irah-irah ini juga terdapat pada sampul sertifikat hak tanggungan, dengan penjelasan pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT menyatakan:

”Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga jika debitur cidera janji, maka sertifikat hak tanggungan dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai hukum acara perdata”.

Penjelasan pasal tersebut memberikan pengertian bahwa eksekusi yang dilakukan pada sertifikat hak tanggungan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan hukum acara perdata.

Apabila dihubungkan antara penjelasan umum angka 9 dan penjelasan pasal 14 ayat (2) UUHT dengan pasal 6 UUHT bahwa pelaksanaan *parate executie* disamakan dengan prosedur eksekusi sertifikat hak tanggungan terdapat kendala yaitu menurut penjelasan umum angka 9 dan penjelasan pasal 14 ayat (2) UUHT menghendaki pelaksanaan menjual lelang obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) berdasarkan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg yang mana harus mendapatkan fiat dari Ketua Pengadilan Negeri, sedangkan Pasal 6 UUHT menghendaki *parate executie* dilaksanakan tanpa meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini akan menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan.

Pelaksanaan eksekusi pada sertifikat hak tanggungan bila masih memerlukan fiat Ketua Pengadilan Negeri berarti menyimpang dari pasal 6 UUHT yang merupakan peraturan yang bersifat substantif serta bertentangan apa yang dikehendaki oleh Pasal 20 UUHT yang menyangkut pelaksanaan *parate executie* yang diperuntukkan kreditur pemegang hak tanggungan saat melaksanakan eksekusi yang bersifat cepat, mudah dan biaya murah.

Penjelasan umum angka 9 UUHT bukanlah suatu norma melainkan penafsiran atau penjelasan tentang sertifikat hak tanggungan, bukan menjelaskan

pelaksanaan *parate executie* sehingga tidak berlaku mengikat seperti Pasal 6 UUHT sebagai aturan yang melaksanakan *parate* eksekusi melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara tanpa menggunakan prosedur hukum acara perdata dan tidak memerlukan fiat Ketua Pengadilan Negeri. Pelaksanaan *parate* eksekusi tidak mendasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 RBg seperti penjelasan umum angka 9 dan penjelasan pasal 14 dan 26 UUHT sehingga pelaksanaan *parate* eksekusi tanpa meminta fiat eksekusi atau penetapan Ketua Pengadilan Negeri terlebih dahulu. Kedudukan hukum dari penempatan irah-irah pada sertifikat hak tanggungan tersebut sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pertama yang mempunyai hak *preferent* sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUHT. Pernyataan tersebut menjadi berlebihan dikarenakan disatu sisi pengaturannya melalui janji, sedangkan disisi yang lain dengan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang.

Sertifikat itu sendiri menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya. Ini berarti sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang tercantum didalamnya sebagai data yang benar dalam perbuatan hukum dan berperkara di Pengadilan. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah salah satunya kewenangan pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan⁸⁰. Sertifikat hak tanggungan ini dilekatkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai implikasi dapat melaksanakan eksekusi, baik secara sukarela maupun melalui upaya eksekusi oleh

⁸⁰Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hlm. 179.

pengadilan bila pihak yang dinyatakan kalah tidak melaksanakan putusan tersebut secara sukarela. Apabila sertifikat hak tanggungan tersebut tidak mempunyai titel eksekutorial, maka tidak dapat dieksekusi.

Pengalihan titel eksekutorial dari *grosse* akta hipotik ke sertifikat hipotik lalu ke sertifikat hak tanggungan merupakan penyimpangan terhadap pasal 224 HIR yang bersifat memaksa.⁸¹ Menurut Pasal 224 HIR sertifikat hak tanggungan tidak dibuat oleh pejabat umum yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bukan salinan minuta akta yang dibuat dan disimpan oleh pejabat umum. Meskipun ada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tetapi merupakan hukum materiil yang mengatur hak dan kewajiban saja tidak mengatur tata cara melaksanakan hukum materiil tersebut.

Pasal 224 HIR menyatakan *grosse* akta hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan notaris yang kepalanya atau yang menggunakan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim sehingga hakim tidak perlu memeriksa perkara melalui persidangan, namun kewenangan notaris menerbitkan *grosse* akta berada pengawasan hakim. Disini terjadi pemisahan kekuasaan secara mutlak tetapi tidak sepenuhnya dapat dilaksanakan seperti teori *Trias Politica* dari John Locke yang dikembangkan oleh Montesquieu dengan ajaran pemisahan secara mutlak (arti materiil), sedangkan dalam arti formil yaitu pemisahan kekuasaan tidak dilakukan secara tegas. Teori pemisahaan kekuasaan negara (*Trias Politica*) oleh Montesquieu, menurut Crince Le Roy yang dikutip oleh Imam Anshori Saleh mengatakan teori tersebut harus ditinggalkan karena negara merupakan organisasi

⁸¹Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hlm. 120.

kekuasaan dengan objek penertiban suatu masyarakat secara menyeluruh dengan menggunakan kekuasaannya. Dengan penertiban itu disusunlah lembaga negara yang bebas dan terpisah ditambah dengan suatu sistem pengawasan untuk menghindarkan salah satu alat kekuasaan yang absolut, ini yang disebut sistem *checks and balances*.⁸² Meskipun kedudukan irah-irah sudah diatur dalam pasal 224 HIR dengan pelaksanaan parate eksekusi pada *grosse* akta hipotik dan surat utang masih mengikut sertakan pengadilan untuk menilai kekeliruan dan kesalahan pada akta tersebut atau dengan kata lain masih memerlukan fiat pengadilan, maka hakim dapat menolak untuk menjalankan eksekusi. Pasal tersebut mengandung arti tentang fungsi kontrol, menurut Muchsan berpendapat bahwa pengawasan adalah kegiatan untuk menilai pelaksanaan tugas secara *defacto*, sedangkan tujuan pengawasan hanya terbatas pada pencocokan apakah kegiatan yang dilaksanakan sesuai dengan tolak ukur yang telah ditetapkan.⁸³ Dengan pengawasan notaris oleh hakim dalam menerbitkan *grosse* akta ini dapat menemukan, menilai, dan mengoreksi penyimpangan yang mungkin terjadi atau yang sudah terjadi berdasarkan undang-undang. Dengan penegasan tersebut tergambar tentang tidak adanya lembaga negara mempunyai kekuasaan yang absolut.

Ismail Suny memberikan pengertian bahwa di Indonesia terdapat Division of Power atau pembagian kekuasaan yang menekankan pembagian kekuasaan pada pembagian fungsi, sehingga melahirkan dengan sistem *checks and balances system* atau saling mengawasi dan saling mengadakan perimbangan antara

⁸²Imam Anshori Saleh, *Op. Cit.* hlm. 21.

⁸³Muchsan, *Sistem Pengawasan terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1992), hlm. 37.

kekuasaan negara sesuai dengan sistem pemerintahan. Inilah yang terjadi pada saat notaris dan hakim berinteraksi dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan.

Negara merupakan wadah yang didalamnya terdapat organisasi kekuasaan dengan kegiatan-kegiatan untuk penertiban masyarakat dengan menggunakan kekuasaannya untuk menjalankan setiap kewenangan dari lembaga negara. Kekuasaan negara menurut Montesquieu, menurut Le Roy harus ditinggalkan karena semakin komplek kegiatan penertiban dalam negara modern yang rumit. Negara Indonesia adalah negara demokrasi, dalam konteks sistem dan format kekuasaan di Indonesia sesuai Undang-Undang Dasar 1945 menghendaki negara hukum yang demokratis tidak menghendaki adanya lembaga-lembaga negara memiliki kekuasaan yang tidak terkontrol. Pasca amandemen Undang-Undang Dasar 1945, kekuasaan lembaga-lembaga negara bertujuan untuk membatasi kekuasaan agar tidak terjadi kekuasaan yang absolut.

Kekuasaan lembaga negara tersebut yaitu lembaga eksekutif yang menerbitkan produk hukum yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten sebagai pejabat administrasi negara yaitu berupa sertifikat hak tanggungan dengan penempatan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” yang merupakan titel eksekutorial, hal ini bertentangan dengan sistem hukum apabila dikaitkan dengan fungsi lembaga yudikatif yaitu pengadilan yang mempunyai fungsi sebagai institusi pemberi fiat eksekusi. Seperti yang kita ketahui bahwa sertifikat hak tanggungan berisi pernyataan konstitutif dari pejabat kantor pertanahan tentang subyek, obyek dan besaran utang yang dijamin. Dari pernyataan itu tidak memerlukan tindakan

eksekusi karena sudah mengikat sejak pernyataan jaminan utang dibuat. Jika terdapat pernyataan yang mengartikan bahwa sertifikat hak tanggungan dengan diberikan irah-irah pada sampulnya, tidak bisa disamakan dengan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Disini kedudukan hukum sertifikat hak tanggungan adalah sama kualitasnya dengan putusan deklaratoir.

Putusan deklaratoir adalah putusan yang mengandung amar pernyataan tentang keadaan atau kedudukan hukum diantara para pihak. Dalam praktik kita sering mendengar pernyataan putusan deklaratoir yaitu gugatan diterima, ditolak maupun tidak dapat diterima, dengan demikian belum ada pernyataan dapat dilakukan eksekusi. Didalam sertifikat hak tanggungan tidak terdapat pernyataan atau klausul yang bersifat *condemnatoir* yaitu putusan yang didalamnya mengandung amar penghukuman, menghukum kepada salah satu pihak atau kedua belah pihak untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum sehingga sertifikat hak tanggungan tidak perlu diberikan irah-irah sebagai titel eksekutorial, meskipun demikian jika sertifikat hak tanggungan diberikan irah-irah tetap tidak bisa dilakukan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan. Agar hak tanggungan dapat dieksekusi maka titel eksekutorial dicantumkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dikeluarkan oleh pejabat umum yaitu PPAT sesuai dengan pasal 224 HIR.

Apabila APHT diberi titel eksekutorial dan diberikan catatan bahwa hak tanggungan telah didaftarkan untuk memenuhi asas publisitas yang ditandatangani oleh pejabat kantor pertanahan maka kantor pertanahan tidak perlu membuat buku tanah lagi seperti yang ada saat ini. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana sistem pendaftaran

akta diganti dengan sistem pendaftaran hak. Pendaftaran hak ini hanya berfungsi sebagai tanda bukti lahirnya hak tanggungan, maka irah-irah atau titel eksekutorial tidak perlu dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan, maka titel eksekutorialnya dicantumkan pada APHT bukan pada sertifikatnya. Jadi proses pendaftarannya dilaksanakan lebih cepat dikarenakan hanya mencatat adanya hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak tanah, tanpa membuat buku tanah dan sertifikat hak tanggungan sehingga menghemat biaya.

Dengan demikian dari prosedur dan proses diterbitkan sertifikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan kota /kabupaten sebagai proses pendaftaran hak yang isinya hanya salinan buku tanah saja tanpa salinan APHT. Pada APHT tersebut diberikan catatan bahwa hak tanggungan tersebut sudah didaftarkan dan APHT diberi irah-irah sebagai titel eksekutorial dan selanjutnya diserahkan pada pemegang hak tanggungan dengan menyebutkan nama kreditor yang mempunyai hak *preferent*.

Proses diatas sertifikat hak tanggungan dapat dilakukan eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR, yang dieksekusi adalah APHT-nya yang dibuat pejabat umum dan sertifikat hak tanggungan digunakan untuk permintaan fiat eksekusi kepada pengadilan. Dari sinilah tidak terjadi pemisahan kekuasaan antar lembaga negara yang mutlak (arti materiil) tetapi disini merupakan ajaran pemisahan kekuasaan dilaksanakan tidak secara tegas (arti formil), di Indonesia lebih dikenal dengan ajaran pembagian kekuasaan (*distribution of power*) yang menekankan pada pembagian fungsi sehingga melahirkan istilah *checks and balances system* yaitu sistem yang saling mengawasi dan perimbangan antar kekuasaan negara diantara ketiga lembaga negara tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut memberikan pengertian bahwa kedudukan hukum irah-irah pada sertifikat hak tanggungan tidaklah tepat, dikarenakan konstruksi sertifikat hak tanggungan bersifat *deklaratoir* bukan *condemnatoir* sehingga tidak dapat dieksekusi (noneksekutabel) sehingga eksekusi sertifikat hak tanggungan harus dengan perintah dan dibawah pengawasan Ketua Pengadilan Negeri yang dimaksudkan dengan parate eksekusi.

Parate eksekusi yang dimaksudkan tersebut yang sesuai dengan undang-undang adalah Pasal 6 UUHT dan penjelasannya sedangkan pada penjelasan umum butir 9 dan penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) serta penjelasan Pasal 26 UUHT adalah tergolong *grosse acte* yang tidak termasuk dalam parate eksekusi dikarenakan masih meminta persetujuan dan pengawasan Ketua Pengadilan Negeri sehingga terjadi campur aduk kewenangan tanpa memahami perbedaan ketentuan parate eksekusi pada pasal 1178 BW dengan ketentuan eksekusi *grosse acte* hipotik pada Pasal 224 HIR/258 RBg yang muncul dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini akan berimplikasi pada penempatan irah-irah yang dicantumkan di sertifikat hak tanggungan, dimana irah-irah tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga apabila debitur wanprestasi maka dapat dieksekusi melalui parate eksekusi. Kekuatan eksekutorial (titel eksekutorial) yang melekat pada sertifikat hak tanggungan ada pada irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”, tidak ada maka sertifikat hak tanggungan tersebut tidak dapat dieksekusi.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1.KESIMPULAN

1. Makna yang terkandung dalam irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” merupakan rumusan sumpah dan pertanggungjawaban kepada Tuhan Yang Maha Esa dalam melaksanakan eksekusi dan apabila irah-irah tersebut tidak ada maka tidak dapat dilakukan eksekusi. Kantor Pertanahan sebagai lembaga eksekutif yang mengeluarkan sertifikat hak tanggungan dengan penempatan irah-irah sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Kantor pertanahan selaku kantor pelayanan publik menjalankan kewenangan atribusi yaitu kewenangan yang berasal dari perundang-undangan yang diberikan kepada organ pemerintahan. Kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah ini selaku lembaga eksekutif, mempunyaikemampuan untuk melaksanakan hukum positif sehingga tercipta hubungan hukum. Penerbitan sertifikat hak tanggungan sebagai bukti adanya hak tanggungan dengan titel eksekutorial dan apabila debitur wanprestasi maka dapat dilakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri maupun dengan fiat pengadilan sehingga tercapai kepastian hukum.

4.2.Saran

1. Untuk mempercepat proses pendaftaran sertifikat hak tanggungan maka penempatan irah-irah dicantumkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten hanya mencatat pada

buku tanah dan sertifikat hak tanah sebagai bukti lahirnya hak tanggungan sehingga kreditor dapat melakukan parate eksekusi dengan tetap meminta fiat eksekusi kepada pengadilan.

2. Pasal-pasal didalam Undang-Undang Hak Tanggungan, supaya ditelaah kembali agar tidak terjadi perbedaan pendapat tentang prosedur eksekusi hak tanggungan sehingga tercapai kepastian hukum sesuai dengan kewenangannya. Untuk menghindari kekeliruan maka irah-irah tersebut harus dirumuskan dengan cara-cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan.

DAFTAR PUSTAKA

Perundang-undangan

2014. *RIB, HIR (Reglemen Indonesia yang diperbaharui) dengan penjelasannya*. Jakarta: Pustaka Buana.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Tentang Kekuasaan Kehakiman*. UU Nomor 48 Tahun 2009. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 157. Tahun 2009.
- Lukas, Riyanto. *Undang-Undang Dan Peraturan, Fidusia dan Hak Tanggungan*. Tangerang: SL Media. 2010.
- Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetbook)*. Jakarta: Buana Press
- Republik Indonesia. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*. UU Nomor 2 Tahun 2014. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3. Tahun 2014

Buku-Buku

- Asnawi, M. Natsi. *Hermeneutika Putusan Hakim, Pendekatan Multidisipliner Dalam Memahami Putusan Peradilan Perdata*. Yogyakarta: UII Press. 2014.
- Adjie, Habib. *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2009.
- Asshiddiqie, J. *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- Budiardjo, Miriam. *Dasar-Dasar Ilmu Politik*. Jakarta: PT. Gramedia. 1988
- Echols, John. M. *An English Indonesian Dictionary (Kamus Inggris-Indonesia)* Jakarta: PT. Gramedia. 1996.
- Fuady, M. *Hukum Bisnis Teori Dan Praktek*, Buku Kedua. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1994.
- Fuady, M. *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. 2013.
- Gustav Radbruch, *Legal Philosophy, Dalam The Legal Philosophies of Lask*, diterjemahkan oleh Kurt Wilk, Cambridge Massachusetts: Harvard University Press.

- Gilissen, Jhon Emeritus, Gorle Frits, E. *Sejarah Hukum Suatu Pengantar*. Bandung: PT Refika Aditama. 2009.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. 1999.
- HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara. Edisi Revisi*. Jakarta: Rajawali Pres. 2014.
- HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2006.
- HS, Salim. Nurbani, ES. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. 2014.
- Imanuel W. Nalle, Victor. *Konsep Uji Materiil. Kajian Pembentukan dan Ujian Materiil Peraturan Kebijakan di Indonesia*. Malang: Setara Press. 2013.
- Indra, Mexsasai. *Dinamika Hukum Tata Negara Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama. 2011.
- Ismaya, Samun. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2013.
- Jimmy P. Marwan M. *Kamus Hukum. Dictionary Of Law Complete Edition*. Surabaya: Reality Publisher. 2009.
- Kansil, C.S.T Christine. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia Jilid I*. Jakarta: Balai Pustaka. 2008.
- Kamis, Margarito. *Jalan Panjang Konstitusionalisme Indonesia*. Malang: Setara Press. 2014.
- Khoidin, M. *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*. Yogyakarta: LaksBang Pressindo. 2005.
- Kie, Thong Tan. *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Edisi Baru*. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve. 2000.
- Lotulung. E. Paulus. *Hukum Tata Usaha Negara Dan Kekuasaan*. Jakarta: Salemba Humanika. 2013.
- M. Manullang. E. Fernando. *Legisme, Legalitas Dan Kepastian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group. 2016.
- Marzuki, M.P. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. 2010.
- Marzuki, M.P. *Pengantar Ilmu Hukum. Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. 2012.

- Marzuki, M.P. *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2014.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*. Jakarta: Liberty. 1999.
- Muchsan. *Sistem Pengawasan terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. 1992.
- Mulyadi, Lilik. *Seraut Wajah Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, Perspektif, Teoretis, Praktik Teknik Membuat dan Permasalahannya*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2015.
- Nurbani ES. Salim HS. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia. Buku Kedua*. Jakarta: Sinar Grafika. 2014.
- Parlindungan, A.P. *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*. Bandung: CV. Mandar Maju. 2011.
- Pradep Kumar, *Tesis Eksistensi Parate Eksekusi Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Malang: Perpustakaan Universitas Brawijaya, 2012.
- Saleh, A. I. *Konsep Pengawasan Kehakiman. Upaya Memperkuat Kewenangan Konstitusional Komisi Yudisial Dalam Pengawasan Peradilan*. Malang: Setara Press. 2014.
- Salim, HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada. 2014.
- Shidarta. *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum*. Yogyakarta: Genta Publishing. 2013.
- Sidharta, Arief. B. *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, Dan Filsafat Hukum*. Bandung: Refika Aditama. 2013.
- Sudding, S. *Perselingkuhan Hukum dan Politik Dalam Negara Demokrasi*. Yogyakarta: Rangkang Education dan Republik Institute. 2014.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. 2014.
- Supramono, G. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. 2013.
- Suratman, Dillah. P. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: CV. Alfabeta. 2014
- Sutedi, A. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012.

Thalib, Abdul Rasyid. *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Implikasinya Dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2006.

Internet

I Putu Indra Yoga Abimaniu, *Tesis Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Parate Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, 2015 www.pps.unud.ac.id.

Hukum On Line, *Mengenang Bismar*, <http://m.hukumonline.com>, 2015.

Milala, Rima Astuti Sembiring, *Tesis Pelaksanaan Parate Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Modal Kerja Macet Di PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso Yogyakarta*, 2008, etd.Repository.ugm.ac.id.

Ni Made Diah Wirani, *Tesis Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Grosse Akta Sebagai Alas Eksekusi Berdasarkan Pasal 224 HIR (Pasal 258 RBg)* 2007, etd. Repository.ugm.ac.id.

Pranala(link), *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, <http://kbbi.web.id/makna>.